

Marcia
K L O S T E R S

Mareia – mit Liebe zum Detail.

In einer ruhigen Lage, unweit des Dorfkerns, entsteht am Hofweg in Klosters ein einzigartiges Chalet. Das Mehrfamilienhaus Mareia geniesst dank unverbaute Aussicht einen beeindruckenden Blick auf die Bergwelt und das Tal. Die Gestaltung der Architektur zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung örtlicher Traditionen und moderner Bautechnik aus. Für uns als Architekt war es eine besondere Ehre, dieses Projekt realisieren zu dürfen.

Das Mehrfamilienhaus Mareia beeindruckt von aussen mit einer Holzfassade im traditionellen Strickbau-Stil, welche auf einem Steinsockel thront und über das Tal blickt. Mit seinem charmannten Erscheinungsbild fügt sich das Chalet nahtlos in die friedvolle Umgebung ein. Im Innern befinden sich sieben exklusive Wohneinheiten, die höchsten Komfort bieten. Abgerundet wird das Projekt mit grosszügigen Balkonen auf der Westseite, die einen herrlichen Ausblick und die volle Sonneneinstrahlung bieten.

Mit grosser Leidenschaft und Hingabe hat unser Team dieses Haus geplant, und wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt im Detail präsentieren zu dürfen.



Simon & Tobias Bärtsch
Bärtsch Architektur & Baumanagement
Klosters



Klosters – Harmonie zwischen Natur und Tradition.

Mögen Sie die Ruhe der Berge und die herzliche Atmosphäre eines traditionellen Bergdorfes? Dann ist Klosters genau der richtige Ort für Sie. Das idyllische Dorf im Prättigau vereint alpinen Charakter mit internationalem Flair. Hier erwartet Sie eine harmonische Mischung aus Tradition und gehobener Infrastruktur, die sowohl Erholungssuchende als auch anspruchsvolle Gäste begeistert.

Im Winter verwandelt sich Klosters in ein wahres Paradies für Wintersportler. Die Gotschnabahn bringt Sie direkt ins weitläufige Skigebiet Davos-Klosters, während die Madrisabahn besonders Familien anspricht. Ob Skifahren, Snowboarden, Langlaufen oder Winterwandern – hier erleben Sie den Winter in seiner schönsten Form.

Doch auch im Sommer hat Klosters seinen ganz eigenen Zauber. Saftig grüne Wiesen, dichte Wälder und kristallklare Bergseen laden zu Outdoor-Abenteuern ein. Unternehmen Sie Wanderungen auf traumhaften Panoramawegen, erkunden Sie die Gegend mit dem Mountainbike oder geniessen Sie die spektakuläre Aussicht entlang des Schluchtenwanderwegs nach Laret. Wer es gemütlicher mag, kann auf dem 9-Loch-Golfplatz des Golf Clubs Klosters sein Handicap verbessern oder einfach die Natur auf sich wirken lassen.

Auch Kulturbegiesterte kommen hier auf ihre Kosten. Kunstaussstellungen und ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm sorgen für Unterhaltung und Inspiration. Ob Aktivurlaub oder entspannte Auszeit – in Klosters finden Sie genau das, wonach Sie suchen.

“Kein Wunder, dass Klosters seit Generationen auch prominente Persönlichkeiten und königliche Besucher anzieht, die hier Privatsphäre, Ruhe und ein erstklassiges Freizeitangebot schätzen.”



Foto: Destination Davos Klosters/ Heinz Storrer



Foto: Destination Davos Klosters/ Andrea Badrutt

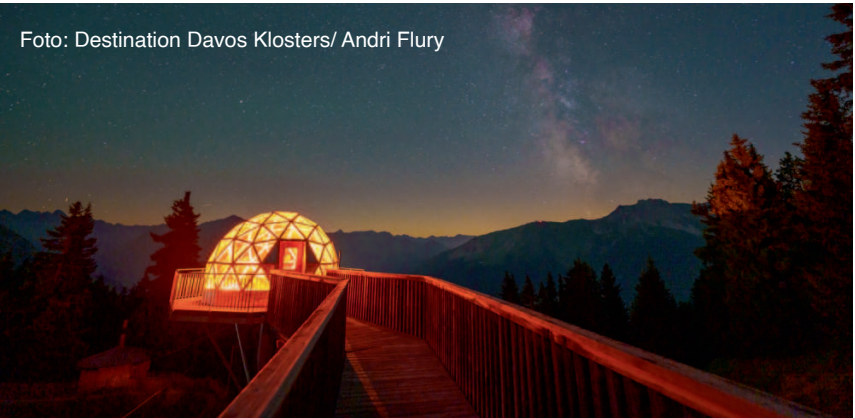


Foto: Destination Davos Klosters/ Andri Flury

Toplage mit beeindruckender Bergsicht.

Geniessen Sie von der Liegenschaft «Mareia» eine spektakuläre Aussicht auf die majestätischen Gipfel und die unberührte Naturlandschaft. Dank der privilegierten Lage profitieren Sie von zahlreichen Sonnenstunden und einem offenen Panoramablick. Eingebettet in die wunderschöne Alpenlandschaft entsteht hier ein exklusiver Wohnraum mit einzigartiger Atmosphäre.

Die Vorteile Ihres neuen Domizils.

Das Mehrfamilienhaus «Mareia» liegt in bester Lage am Hofweg 12 und vereint Ruhe mit hervorragender Infrastruktur. Bahnhof und Bushaltestellen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Erreichbarkeit bietet.

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, befindet sich in einem Umkreis von zehn Gehminuten. Ob ein frisch gebackenes Gipfeli von der Bäckerei oder der Einkauf im Coop– alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreichbar. Besonders Familien profitieren von der Nähe zu



Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wie der Kita Gädemji, dem Kindergarten Platz sowie der Schule Klosters Platz.

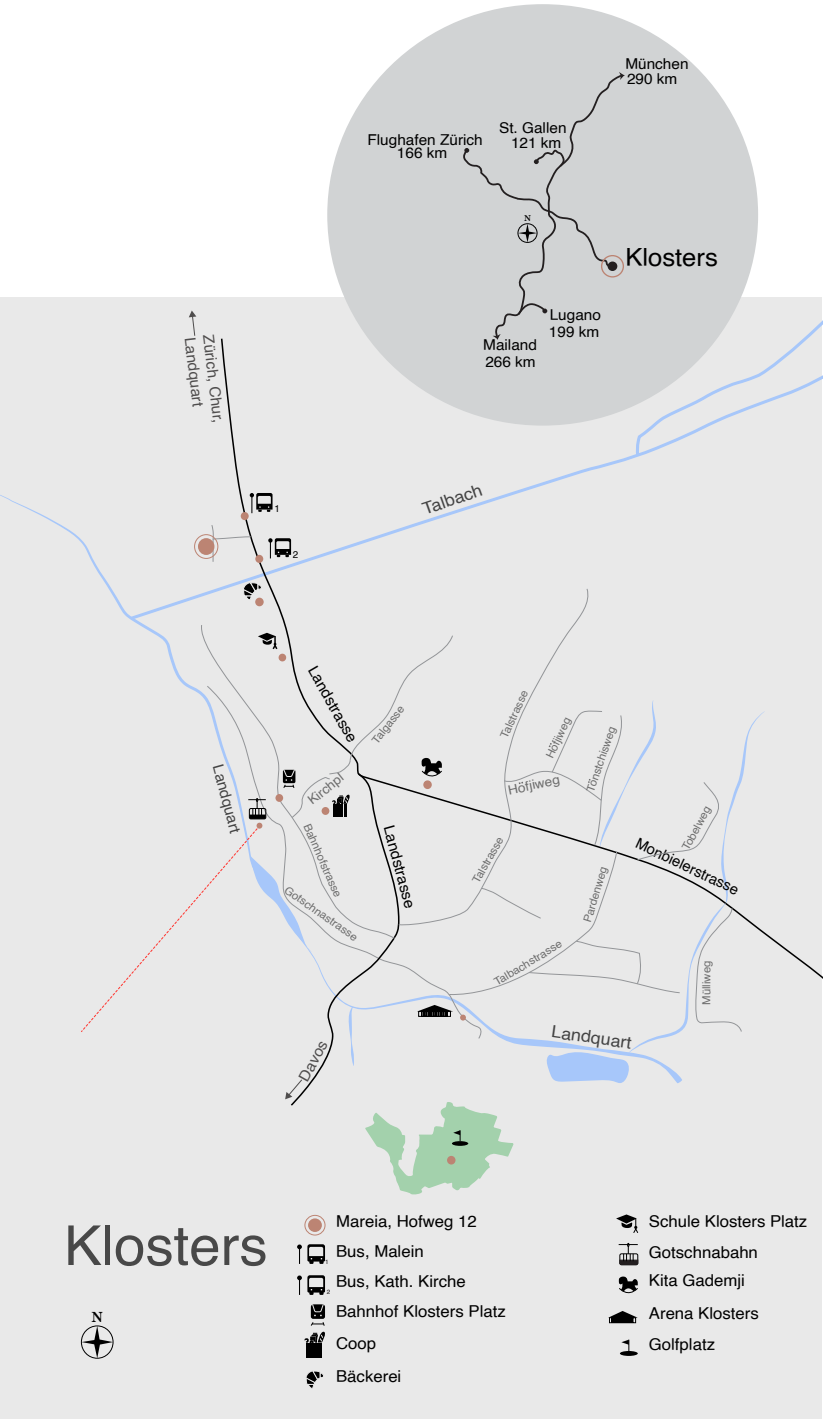
Für Freizeit- und Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten. Die Gotschnabahn ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar und bringt Sie direkt ins Skigebiet Davos-Klosters. Die Madrisabahn ist mit dem direkten Bus in nur zehn Minuten von Ihrer Haustür aus erreichbar. Die Arena Klosters ist nur eine kurze Fahrradtour entfernt und bietet im Sommer ein Freibad sowie weitere Sportmöglichkeiten, wie Fussball und Tennis – perfekt für aktive Stunden unter freiem Himmel.

Nach einem erlebnisreichen Tag bietet das nahegelegene Restaurant Steinbock den idealen Rahmen für gesellige Stunden in entspannter Atmosphäre.

Mit dieser herausragenden Lage vereint Mareia naturnahe Erholung mit urbanem Komfort und bietet die perfekte Balance für ein genussvolles Leben in den Bergen.

So einfach erreichen Sie Klosters.

Klosters punktet mit einer exzellenten Verkehrsanbindung. Mit dem Auto sind es rund 40 Minuten von Chur, 75 Minuten von St. Gallen und 1,5 Stunden von Zürich. Von Klosters aus erreichen Sie das Tessin, die «Sonnenstube der Schweiz», in etwa 2 Stunden. Zudem gelangen Sie in weniger als 20 Minuten mit dem Fahrzeug nach Davos Dorf und somit auch zum Davoser See. Die Rhätische Bahn und das Ortsbus-Netz bieten bequeme Verbindungen und sorgen für flexible Mobilität in der Region Graubünden.



Das Objekt

Neubau mit sieben Wohnungen,
davon drei als Zweitwohnungen
bewilligt.

Bauökologie

Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen.

Die Normen betreffend Schallschutz und Wärmeschutz werden eingehalten.

Küche

Kücheneinteilung, Anordnungen und Materialisierungen gemäss Käuferdossier
Küchenbauer. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den
Käuferinnen oder Käufern vorbehalten.

Cheminée-Anlagen

Auf Wunsch können Cheminée-Anlagen in der Dachwohnung zu Lasten der
Käuferschaft installiert werden.

Aufzüge

Ein Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins Attikageschoss.

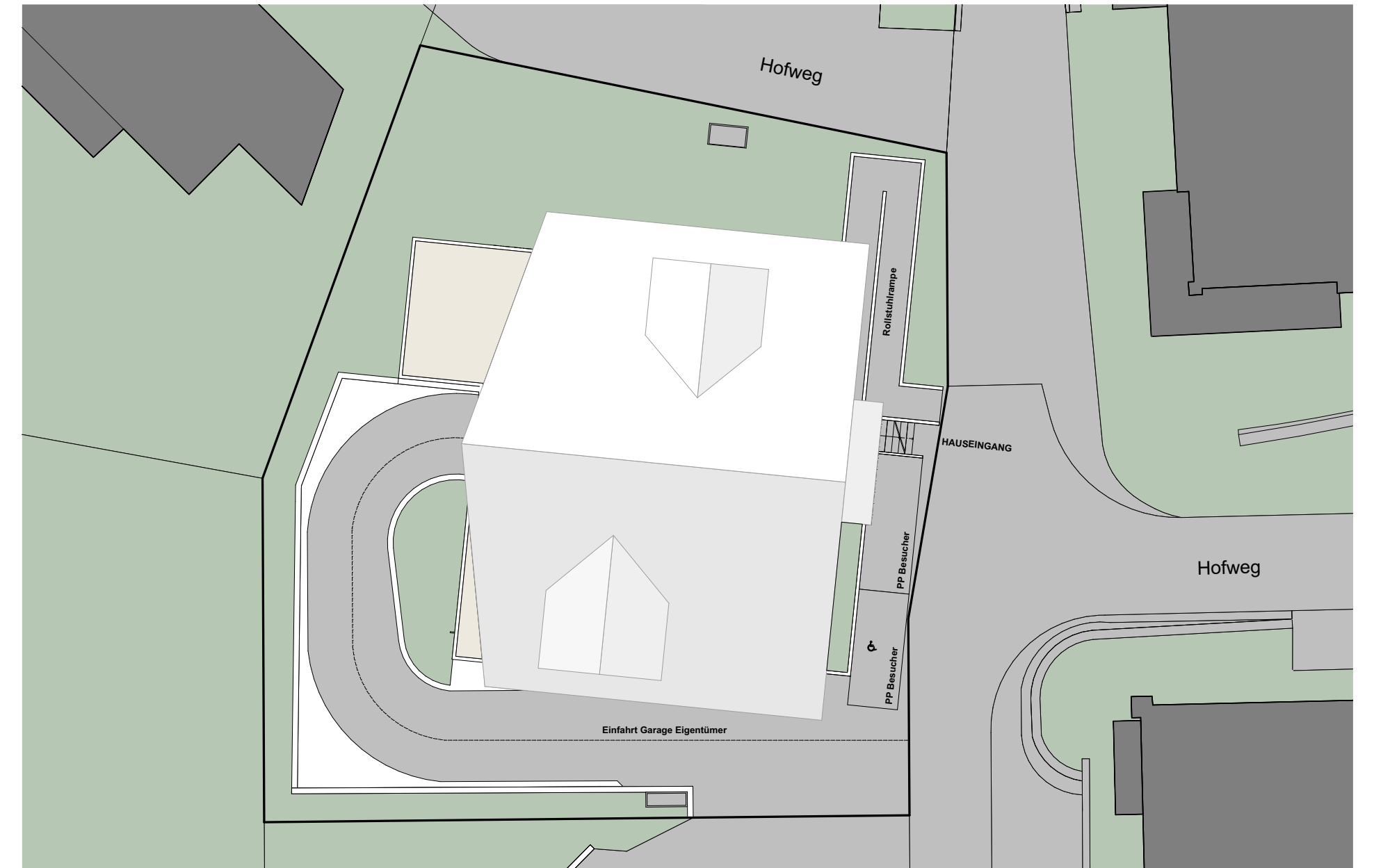
Heizungsanlagen

Zentralheizung mit Erdwärmepumpe. Warmwasseraufbereitung durch Speicher-
Wassererwärmer. Witterungsgeführte Temperaturregelung. Tiefgarage, Keller- und
Skiräume, sowie Disponibelräume unbeheizt. Wärmeverteilung in den Wohnungen
über Bodenheizung, die gewünschte Solltemperatur wird via Raumthermostat mit
Drehrad voreingestellt und mittels KNX-Light and die Heizventile weitergegeben.





Grundstück



Das Wohnungsangebot

Wählen Sie die Wohnung, die zu Ihnen und Ihren Bedürfnissen passt. 3½- oder 4½-Zimmer, Erdgeschoss, Obergeschoss oder Dachgeschoss. Die Lage hervorragend, die Ausstattung grosszügig und komfortabel.

Nr.	Etage	Anzahl Zimmer	Wohnungsart	BGF m²	Aussenfläche m²	Nutzfläche Keller m²	Nutzfläche, Skikeller m²
01	EG	3.5	Erstwohnung	87	47	13	
02	EG	4.5	Erstwohnung	118	31	21	5
03	1.OG	3.5	Erstwohnung	87	14	13	
04	1.OG	4.5	Erstwohnung	118	16	18	7
05	2.OG	3.5	Zweitwohnung	87	17	21	4
06	2.OG	4.5	Zweitwohnung	118	18	20	8
07	DG	4.5	Zweitwohnung	119	45	26	10

BGF : Die Bruttogeschassfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.



2. Untergeschoss

Abstellraum

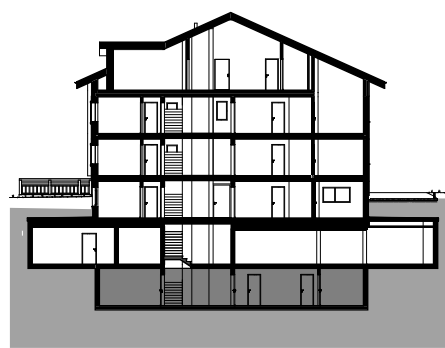
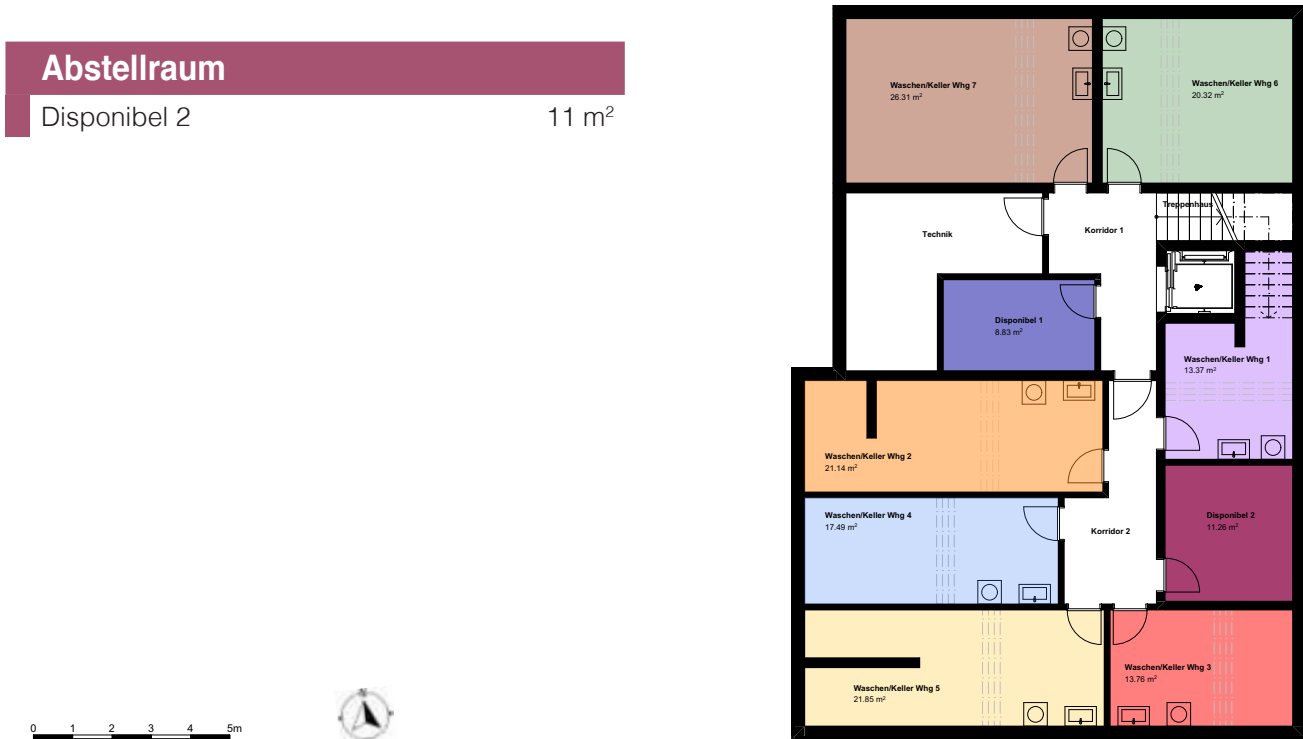
Disponibel 1

8 m²

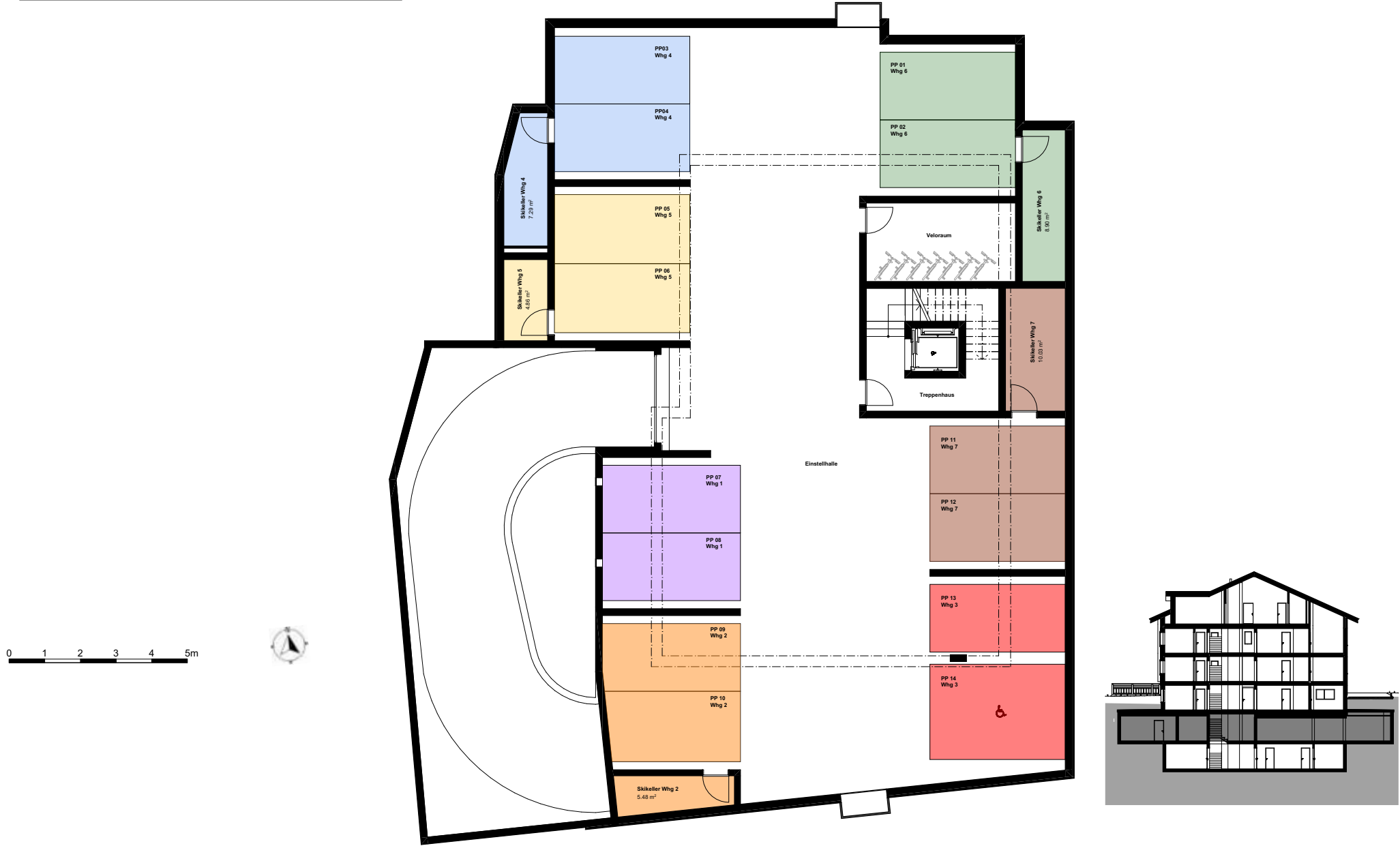
Abstellraum

Disponibel 2

11 m²



1. Untergeschoss

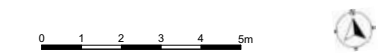




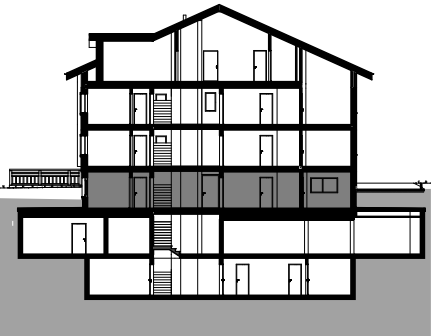
Erdgeschoss

Whg Nr. 01	
3½-Zimmerwohnung	
Erstwohnung	
Bruttogeschossfläche	87 m²
Terrassenfläche	47 m²
Nutzfläche Keller	13 m²

Whg Nr. 02	
4½-Zimmerwohnung	
Erstwohnung	
Bruttogeschossfläche	118 m²
Terrassenfläche	31 m²
Nutzfläche Keller	21 m²
Nutzfläche Skikeller	5 m²



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.





1. Obergeschoss

Whg Nr. 03

3½-Zimmerwohnung

Erstwohnung

Bruttogeschossfläche87 m²

Terrassenfläche14 m²

Nutzfläche Keller13 m²

Whg Nr. 04

4½-Zimmerwohnung

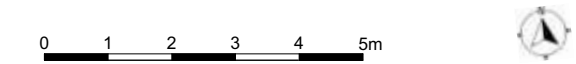
Erstwohnung

Bruttogeschossfläche118 m²

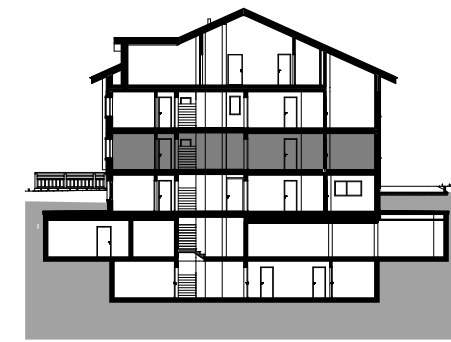
Terrassenfläche16 m²

Nutzfläche Keller17 m²

Nutzfläche Skikeller7 m²



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.





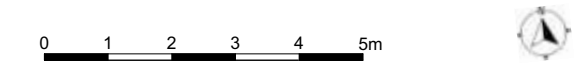
2. Obergeschoss

Whg Nr. 05

3½-Zimmerwohnung	
Zweitwohnung	
Bruttogeschossfläche	87 m²
Terrassenfläche	17 m²
Nutzfläche Keller	21 m²
Nutzfläche Skikeller	4 m²

Whg Nr. 06

4½-Zimmerwohnung	
Zweitwohnung	
Bruttogeschossfläche	118 m²
Terrassenfläche	18 m²
Nutzfläche Keller	20 m²
Nutzfläche Skikeller	8 m²



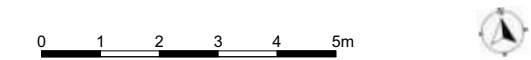
Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.



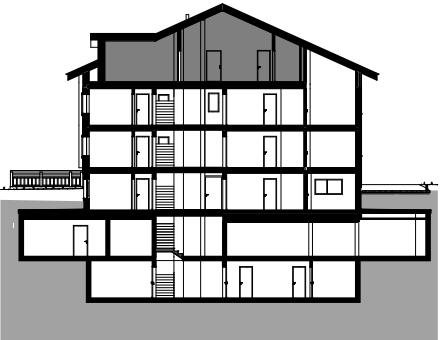


Dachgeschoss

Whg Nr. 07	
4½-Zimmerwohnung	
Zweitwohnung	
Bruttogeschossfläche	119 m²
Terrassenfläche	45 m²
Nutzfläche Keller	26 m²
Nutzfläche Skikeller	10 m²



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.





Baubeschrieb

Baubeschrieb vom 31.03.2025

Konstruktionsweise allgemein:

- Massivbauweise in Beton und Mauerwerk, teilweise in Holzbau mit Steildach. Die Fassade ist mit einer Aussenwärmedämmung versehen, und gemäss Fassadenansichten mit Holz oder Mauerwerksverblender verkleidet. Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen, Essen und Küche. Balkone mit Holzgeländern, Dacheindeckung mit schwarzen Ziegeln.

Erstwohnungen:

- WHG-Nr. 01, 02, 03, 04

Zweitwohnungen:

- WHG-Nr. 05, 06, 07

Bauökologie:

- Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen. Die Normen betreffend Schallschutz und Wärmeschutz werden eingehalten.

Materialisierung:

- Die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden, der Fenster, der Türen, der Balkongeländer, der Fenstergeländer und die des Daches sind durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept durch den Architekten definiert.

Baumeisterarbeiten:

- Die Aussenwände unter gewachsenem Terrain, sowie statisch notwendige Tragwände und Stützen sind aus armiertem Beton oder vorfabrizierten Elementen. Sämtliche Geschossdecken, Balkonplatten inkl. Bodenplatte in armiertem Beton. Die Einfahrt in die Tiefgarage in Asphalt und gerilltem Hartbetonbelag. Treppenelemente und Mittelpodeste in vorfabriziertem Beton (schalltechnisch getrennt). Nichttragende Wände in den Untergeschossen

aus Kalksandstein. Einsteinmauerwerkfassade mit Aussenwärmedämmung und Holz- oder Steinverkleidung.

Holzbauarbeiten:

- Sichtbare Dachkonstruktion: Dachschalung, Pfetten, Schwellen und Pfosten aus Fichte gedämpft. Dachschalung in Fichte gedämpft. Äussere Verkleidung: Mineralwolldämmung, horizontaler Blindstrick (hinterlüftet). Balkongeländer und Fensterstöcke in Fichte. Sämtliche äusseren Holzarbeiten in Fichte gebrannt naturbelassen.

Fenster:

- Teilweise Holzfenster oder Holz-Aluminiumfenster mit Dreh-Kippflügel und 3-fach Isolierverglasung gemäss Farbkonzept des Architekten, U-Wert gemäss Angabe Bauphysiker. Hebe-Schiebetüren bei Balkonen in Fichtenholz oder Holz-Aluminium gemäss Farbkonzept des Architekten. In den Nasszellen Aluminiumfenster gemäss Farbkonzept des Architekten. Für Kratzer im Glas gelten die Richtlinien gemäss SIGAB.

Bedachung:

- Sparrendach mit Wärmedämmung auf Schalung gemäss energetischen Auflagen. Eindeckung mit schwarzen Ziegeln und integrierten Schneehaltern. Flachdächer (Garten/Terrasse Erdgeschoss) abgedichtet gemäss Schweizer Normen. Das Hauptdach ist partiell mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Fassade:

- Die Fassade besteht aus einem Einsteinmauerwerk, welches mit einer Aussenwärmedämmung versehen ist. Die äussere Verkleidung besteht partiell aus Mauerwerksverblender und gebranntem Fichtenholz (horizontaler Blindstrick hinterlüftet).

Türen:

- Hauseingangstüre aus Fichtenholz gebrannt naturbelassen und gefordertem Einbruchschutz. Wohneingangstüren in Holz, Fichte gedämpft mit Planetdichtung, Schalldämmung, Einbruchschutz und

Spion.

- Keller, Ski- und Technikraumtüren aus Holz mit Kunstharz belegt mittels Metallzargen. Sämtliche Türen sind gemäss gültigem Brandschutz- und Energievorschriften ausgeführt. Wohninnentüren und Türfutter aus Fichtenholz gedämpft. Türe zu den Schlafzimmern mit Absenkdichtung.

Garagentor:

- Garagentor mit Elektroantrieb. Oberfläche gemäss Angabe des Architekten. Eine Fernbedienung pro Parkplatz. Schlüsselschalter an der Aussenmauer vor dem Garagentor.

Spenglerarbeiten:

- Sämtliche Bleche gemäss Materialkonzept des Architekten. Balkonentwässerung durch Fallrohre oder Speier nach den Normen und Richtlinien.

Beschattungsanlage:

- Stoffmarkisen gemäss Materialkonzept des Architekten. In den Schlafzimmern und Nasszellen werden diese als Blackout ausgeführt. Dreieckfenster werden nicht verschattet.

Elektroanlagen:

- Die Erschliessung und Hausanschluss ab Einspeisung Energielieferwerk auf Hauptverteilung im 2. Untergeschoss. In-Dach-Photovoltaikanlage gemäss gesetzlichen Vorgaben. Durch Rückspeisung wird sichergestellt, dass jede/r Eigentümer/in davon Profitiert. Jede Wohnung verfügt über einen Wohnungsverteiler. Die Interneterschliessung erfolgt bis in die Wohnungen, Aufschaltung und Aktivierung ist Sache der Eigentümer.
- Allgemeine Räume: Das Treppenhaus, die Tiefgarage, der Veloraum und die Korridore und Gänge im 2 Untergeschoss werden mit allgemeinem Strom erschlossen. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED Beleuchtung. Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung gemäss behördlicher Vorschriften. Aussenbeleuchtung bei der Garageneinfahrt und beim Hauseingang gemäss Materialkonzept des Architekten. Diese werden über den allgemeinen Strom erschlossen

und über Bewegungsmelder gesteuert. Infrastruktur für E-Mobility in der Einstellhalle, inklusive Lastmanagement und Flachband wird pro Parkplatz zur Verfügung gestellt. Ladestationen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Bis auf das Treppenhaus werden sämtliche Leitungen im Untergeschoss Aufputz geführt. Türsprechstelle mit Kamera beim Haupteingang und Wohnungssprechstelle mit Bildschirm pro Wohnung. Eingangstür mit elektrischem Türöffner, bedienbar ab Wohnungssprechstellen.

- Wohnungen: Ein Kleinverteiler pro Wohnung. Sämtliche Leitungen und Apparate wo technisch möglich unter Putz montiert. Im Entrée, im Küchenbereich und in den Nasszellen werden Deckenspots verbaut. In den Wohnbereichen ist jeweils ein Multimediaanschluss vorgesehen. In der Dachwohnung werden teilweise Anschlüsse auf den Pfetten vorgesehen. Die genauen Standorte der Apparate und Anschlüsse sind im Ausführungsplan des Elektroplaners ersichtlich. In allen Wohnungen wird ein zentraler Storenschalter und ein zentraler Lichtschalter (KNX-Light) installiert. Das System funktioniert als solide Grundlage und bildet im Standartausbau alle konventionellen Funktionen ab. Auf den Balkonen hat es eine Aussenbeleuchtung gemäss Materialkonzept des Architekten.

Heizungsanlagen:

- Zentralheizung mit Erdwärmepumpe. Warmwasseraufbereitung durch Speicher-Wassererwärmer. Witterungsgeführte Temperaturregelung. Tiefgarage, Keller- und Skiräume, sowie Disponibelräume unbeheizt. Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung, die gewünschte Solltemperatur wird via Raumthermostat mit Drehrad voreingestellt und mittels KNX-Light und die Heizventile weitergegeben. Wärmezähler pro Wohnung mit Fernablesung. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 21°C ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.5m über dem Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft, gemessen. Zweitwohnungen werden mit einem Gerät zur Fernabsenkung der Raumtemperatur ausgerüstet. Diese Absenkung kann mittels App auf dem Smartphone und vorhandener Internetverbindung gesteuert werden.

Lüftungsanlagen:

- Lüftungsanlage in der Tiefgarage (natürliche Lüftung) gemäss Vorschriften. Für die Kellerräume und Disponibelräume wird eine Adsorptionsentfeuchtung vorgesehen. Umluft-Dampfabzüge in den Küchen. Für jede Nasszelle wird ein Abluftventilator vorgesehen, welche über Dach entlüftet werden.

Sanitäre Anlagen:

- Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen aus Chrom. Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp können den einzelnen Apparatelisten entnommen werden. Hinweis: Sollte im Keller/Waschküche, Wäsche zum Trocknen aufgehängt werden, ist durch den Käufer zwingend ein Secomat zu montieren. Pro Wohnung ein Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Trockner im Keller/Waschraum. Ein Ausgussbecken ist ebenfalls im Keller/Waschraum. Die Anzahl der Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen ersichtlich. Individuelle Messungen des Warmwasser-Verbrauchs pro Wohnung. Aussenwasserhahn (nur Kaltwasser) wird auf dem Sitzplatz und Vorplatz im Erdgeschoss, und ein Anschluss in der Garage vorgesehen.

Küche:

- Kücheneinrichtung gemäss Dossier Küchenbauer mit Natursteinabdeckung und Elektrolux-Dampfabzug (Umluft).
- Budgetpreise Küche (fertig montiert – inkl. MwSt):

WHG 01, 02, 03, 04	CHF	32'000.-
WHG 05, 06, 07	CHF	38'000.-

Schreinerarbeiten:

- Ein Garderobenschrank pro Wohnung in Fichte gedämpft, gemäss Architektenplänen.

Schliessanlage:

- Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Pro Wohnung 5 Schlüssel. Tiefgaragentore, Briefkasten, Keller/ Waschräume usw. in die Schliessanlage integriert.

Aufzüge:

- Ein Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins Attikageschoss.

Verputzarbeiten Innen:

- Nichttragende Gipsständerwände in den Wohnungen. Sämtliche Decken in den Wohnungen und in den Treppenhäusern in Weissputz gestrichen. In sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern zweifache Vorhangschienen bei Fenstern und Hebe-Schiebetüren. Vollabrieb auf Wänden in den Wohnungen und in den Treppenhäusern. In den Nasszellen abwaschbarer Abrieb oder mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen. Im Wohn- und Küchenbereich Abrieb.

Unterlagsböden:

- Anhydrit-Fliessestrich, zur Aufnahme von Parkett, keramischen oder textilen Bodenbelägen in sämtlichen Wohnräumen. Zementestrich im Bereich der jeweiligen Nasszellen. Zementüberzug im 2. Untergeschoss.

Bodenbeläge:

- Guss-Asphalt in der Tiefgarage
- Hart Beton in Technikräumen und Disponibelräumen.
- Keller/Waschräume mit Plattenbelägen gem. Materialkonzept des Architekten.
- Skiraum Überzug.
- Treppenhaus EG bis 2UG mit Plattenbelägen gem. Materialkonzept des Architekten.
- Treppenhaus EG bis DG mit textilen Bodenbelägen gem. Materialkonzept des Architekten.
- Hauszugang mit Feinsteinzeug-Platten gem. Materialkonzept des Architekten.
- Wohn-, Ess- und Schlafräume, Küchen und Korridor: Eichen -Parkett gem. Dossier Belcolor. Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: 140.- CHF/ m2
- Nasszellen: Plattenbelag gem. Dossier Luzi Baukeramik Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: 140.- CHF/ m2
- Terrassen und Balkone: Feinsteinzeugplatten gem. Materialkonzept des Architekten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt.

Wandbeläge:

- Wände in sämtlichen Nasszellen: Plattenbelag gem. Dossier Luzi Baukeramik, Budget inkl. MwSt. 140.- CHF/m2, fertig verlegt, inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten.

Cheminèeanlagen:

- Anschluss für Cheminée in der Dachwohnung für einen möglichen Ausbau vorgesehen. Die Grundinstallation der Zu- und Abluft erfolgt bis zur Gebäudehülle. Sämtliche Installationen innerhalb der Gebäudehülle sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Innere Malerarbeiten:

- Wände gestrichen in Tiefgarage, Keller-, Wasch und Technikräumen. Stützen in Tiefgarage sind gestrichen. Autoeinstellplatznummern an der Wand beschriftet.
- Absturzsicherung in den Treppenhäusern lackiert.
- Liftmetallfront lackiert.
- Parkplatznummerierung und Parkplatzeinteilung in der Tiefgarage gemäss der StWe-Begründung
- Weissputzdecken in allen Wohnungsgeschossen gestrichen.
- Weissputzwände gestrichen.

Umgebung:

- Rasenfläche humusiert und angesät. Bepflanzung gemäss Umgebungsplan des Architekten. Zufahrt sowie Aussenplätze in Asphalt. Nötigen Stützmauern in Naturstein und/oder Sichtbeton

Allgemeine Hinweise:

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 10 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsitung mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung, Organisation (keine Teilnahme) des Besuches einer Küchen-, Sanitär- und

- Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 140/h exkl. Mwst.).
- Änderungen an diesem Baubeschreib bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Tragwände, Kamine, Schächte und dgl. können jedoch nicht verändert werden.
 - Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
 - Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Die Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 140/h exkl. Mwst.).
 - Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.
 - Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
 - Betriebsnotwendige Werks- & Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller und Skiräume führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.
 - In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
 - Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnützung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen. Sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen. Nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar





- und Schwundrisse respektive Feuchtigkeit bei Schlitzwänden hinaus gehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft.
- Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. ½ der Wohnungstrennwände, inkl. ½ der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Loggias, Keller und Skiräume sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen schwarz eingezeichneten Küchen, Sanitärapparate und Garderoben. Die restliche schwarz eingezeichnete Möblierung dient nur als Vorschlag und ist somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.

IHRE LOKALEN ANSPRECHPARTNER

BAUHERRSCHAFT

R. Kunz Immobilien AG

Davos Platz

ARCHITEKTUR & BAULEITUNG

Bärtsch Architektur & Baumanagement

Klosters

VERKAUF / BERATUNG

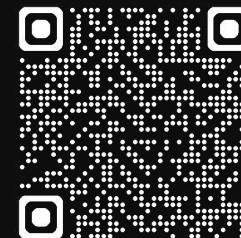
R. Kunz Immobilien AG

Davos Platz

R. Kunz Immobilien

R. Kunz Immobilien AG

Promenade 14
7270 Davos Platz
+ 41 79 387 62 89
info@rki.ch
www.rki.ch



mareia-klosters.ch