



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

Überbauung Ils Muots - Brail (Gemeinde Zernez)

2.5 - 4.5 Zimmer Wohnungen





Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

Baubeschrieb

ISOLATIONSWERTE

Gemäss Baubewilligung

BERICHT DES BAUPHYSIKERS

Die Massivbauweise bietet vielerlei Vorteile im Wohnkomfort wie auch in der Werterhaltung. Die Baumasse hält das Haus im Sommer kühl, im Winter wiederum gibt die Bausubstanz die Wärme kontinuierlich in angenehmem Mass ab.

Der dampfoffene Aufbau der Fassade vermag das Raumklima, bezüglich der relativen Feuchtigkeit und der Lufttemperatur, positiv zu beeinflussen.

Der Massivbau allgemein ist auch im Bereich Elektrosmog vorbildlich. Die massiven Betondecken schirmen interne Elektrofelder zwischen den Geschossen ab, was ein gesünderes Wohnklima zur Folge hat.

Ein weiterer Aspekt sind die recycelbaren Materialien, welche verwendet werden. Wir setzen auf wiederverwertbare Baustoffe wie Beton, Backstein, unbehandeltes Holz und Steinwolle.

BETEILIGTE FACHPLANER

Bauphysiker, Heizungs- und Sanitärplaner, Elektro- und Bauingenieur

PLÄNE

Bei den Unterlagen handelt es sich um Projektpläne, wir behalten uns Änderungen vor. Die Visualisierungen sind Projektideen für eine bessere Vorstellungsmöglichkeit. Diese sind aufgrund der Planunterlagen erstellt worden, deshalb bleiben Änderungen auch hier vorbehalten. Die Wohnungen werden ohne Mobiliar und Einbauschränke verkauft.



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

Rohbau

BAUMEISTERARBEITEN

- Untergeschoss-Aussenwände in Stahlbeton mit Sperranstrich und Deltadrain, Sickerleitung nach Erfordernis.
- Untergeschoss-Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein, roh.
- Kanalisation in PE-Rohren, Dimensionierung und Ausführung nach den örtlichen Vorschriften.
- Decken zwischen Wohnungen in Stahlbeton, nach statischer Berechnung mind. 25 cm stark, Giebeldach mit Dachausbauten.
- Aussendämmfassade: 20 cm Beton oder 15 – 20 cm Backstein, Dämmung, hinterlüftete Holzfassade, Schalung unbehandelt, sägeroh.
- Wohnungstrennwände 25 cm Beton (Erdbeben Stabilität), Leichtbaukonstruktion als Installationswand, ausgeführt in den Nasszellen.
- Zwischenwände in Backstein, 12er oder 15er nach Erfordernis.

ZIMMERARBEITEN

- Steildach mit Ziegel, Konterlattung, Unterdach dampfdurchlässig 220mm, Flumroc Dämmung, Dampfbremse. Die Sparren sind nicht sichtbar.
- Fassadenschalung aus Holz unbehandelt, sägeroh.

SPENGLERARBEITEN

- In Kupfer oder Kupfer / Titan / Zink.

DACHDECKERARBEITEN

- Dachaufbau: Dachschalung, Konstruktionslattung, Dampfbremse, Sparren, Wärmedämmung 24 cm zwischen Sparren, Isorooft Unterdachplatte 2.2 cm, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung, Lattung und Dach mit Dachziegel eingedeckt.



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

FENSTER

- Holz-Metallfenster, Widerstandsklasse Sicherheit RC1.
- 3-fach Wärmeschutzverglasung, mit Gummidichtung, 1 Dreh-Kippbeschlag pro Schlaf- und Wohnzimmer, sonst Drehbeschlag resp. fest im Rahmen verglast.
- Ausgang vom Wohnzimmer auf Balkon / Terrasse mit einer Hebeschiebetüre.
- Fensterbeschläge in Leichtmetall, äussere Fensterbänke in Kupfer / Titan / Zink.

HAUSTECHNIK

- Jede Wohnung mit separater Wärmemessung für Heizung/ Warmwasser und Stromzähler.
- Photovoltaik Anlage auf den Dächern. (siehe Situationsplan)
- Der produzierte Strom der PV-Anlage wird, sofern Strom benötigt wird, ins Haus fliessen. Überproduktion wird ins Netz eingespeist.
- Der Privatähler unterscheidet, ob der benötigte Strom vom Elektrizitätswerk oder von der PV-Anlage bezogen wird. Der Verbrauch wird von der Verwaltung entsprechend abgerechnet.

HEIZUNG

- Wärmeerzeugung erfolgt mit Luft-Wasserwärmepumpe, dezentral pro Haus.
- Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
- Die Einzelraumregulierung kann per App oder PC extern gesteuert werden.

KAMIN

- Anschlussmöglichkeit für geschlossene Feuerungsanlagen bis max. 15 KW im Preis inbegriffen (keine Cheminées).

LÜFTUNG

- Gefangene Räume werden mittels Ventilatoren ins Freie entlüftet (ohne Kellerräume).
- Die Abluft der Küchen erfolgt mittels BORA Umluft System, welches Gerüche mit Hilfe eines Aktivkohlefilters bindet und saubere Luft zurück in den Raum leitet.



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

SANITÄR

- Verteilleitungen und Steigstränge des Kalt- und Warmwassers sind in Geberit-Metallverbundrohr-System.
- Die Wohnungsverteilung ist in Geberit-Pexrohr-System.
- Jede Wohnung ist separat abstellbar.
- Abwasserleitungen in PE und PE-Silent Röhren.
- Standort für Waschmaschinen und Wäschetrockner ist gemäss Plan zwingend einzuhalten (Schallemissionen).

ELEKTROANLAGE

- Hausanschluss, Zähler und Hauptsicherung, Hauptverteilung und Wohnungs-Kleinverteiler mit Leitungsschutzschalter und Fehler-Stromschutzschalter gemäss Vorschriften. Im Keller sichtbare Montage, in Wohnungen Unterputzmontage.
- In der Unterverteilung ist Platz für den Router und einen Switch.
- UKV-Anschluss (Link 2 x RJ45) im Wohnzimmer (z.B. Swisscom TV), zusätzliche Anschlüsse ab ca. Fr. 220.- .
- Leerrohre in allen Schlafräumen für Internet, TV und Telefon Anschlüsse.

Lichtinstallationen:

- Ein Anschluss für Deckenleuchte und drei Zweifachsteckdosen pro Zimmer.
- Einbau LED-Spot in Küche, Gang und Balkon, Spiegelschrank in Bad/WC, Spots in WC und Bad-DU/WC.
- FL-Leuchte in den Abstellräumen und in den Dispo-/Wirtschaftsräumen.
- Ansonsten sind keine weiteren Beleuchtungskörper in den Wohnungen enthalten.
- Licht und Steckdosen vom Keller auf eigenen Wohnungszähler verdrahtet.
- Alle Wohn- und Schlafräume mit elektrischem Thermostat für Raumregulierung. Ausgenommen sind Nasszellen und Dispo-/Wirtschaftsräume.
- Pro Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner (exkl. Geräte).
- Küchenanschlüsse für Geräte wie Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Apparatesteckdosen.
- Fenster sind mit elektrisch betriebenen Storen ausgerüstet.
- Reserveanschluss für Dusch-WC im Badezimmer.
- Je ein Garagenplatz pro Wohnung mit Leerrohr für Ladestation Elektrofahrzeuge.



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

TIEFGARAGE / KELLERRÄUME

- Die grosszügig ausgelegte Tiefgarage mit angrenzenden Kellerräumlichkeiten bietet optimale Voraussetzungen für Automobilliebhaber.
- Parkplätze und Kellerräume sind in unterschiedlichen Grössen vorhanden, teils mit direktem Kellerzugang zur komfortablen Versorgung ihres Fahrzeugs und Lagerungsmöglichkeit für Ihr Zubehör (siehe Preisliste)
- Für Autoenthusiasten: Auf den beiden grossen Parkplätzen besteht die Möglichkeit, einen Autolift zu installieren. So schaffen Sie Platz für bis zu vier Fahrzeuge (PW).
Mehrpreis ca. CHF 12'000.- bis 15'000.- (Je nach Ausführung)

METALLBAUARBEITEN

- Balkongeländer: Stahlkonstruktion in Stahl roh (Rost-Optik). Holzhandlauf Lärche.
- Diverse Stahlkonstruktionen aussen: Stahl roh (Rost-Optik).

LADESTATIONEN E-AUTOS (Nicht im Kaufpreis enthalten)

- Die Ladestationen werden über ein Lastmanagement angesteuert. Der Strombezug wird direkt vom Wohnungszähler erfasst. Somit braucht es kein separates Abrechnungssystem. Damit das Ganze einwandfrei funktionieren kann, kommunizieren die einzelnen Stationen über W-LAN miteinander.
- Die Infrastruktur (Lastmanagement + Leerrohre) zur Installation einer Ladestation ist im Kaufpreis enthalten.
- Für den Ausbau und die Installation einer Ladestation, muss mit Kosten von ca. CHF 2'000.- gerechnet werden. Je nach Hersteller unterscheiden sich die Preise. (Individualofferte)



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

Ausbau

GIPSERARBEITEN

- Decke in Weissputz, Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1 mm aufgezogen, Dachwohnungen teils Dachuntersicht.
- Vorhangschiene in Räumen mit Flachdecken: 1 Stück pro Fenster in Deckenputz eingelassen.

UNTERLAGSBODEN

- Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschallisolierung mit Randstreifen zur Trennung zu Innen- und Aussenwänden (Schallübertragung).

BODENBELÄGE

- Wohnraum: Eichenparkett Dielen als Standard.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Küche / Gang: z. B. Keramikplatten.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Nasszellen: z. B. Keramikplatten.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt

- Schlafzimmer: Eichenparkett als Standard.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Balkone / Sitzplätze: Zement Gartenplatten.
- Keller, Disporäume: Zementüberzug.
- Tiefgarage: Monobeton.

WANDBELÄGE

- Kellerräume roh, Wände und Böden gestrichen, Tiefgarage roh.
- Wohn- und Schlafräume, Küche, Abstellraum: Grundputz mit Mineralabrieb (weiss).
- Bereich Küchenkombination ca. 50 cm hoch Keramikplatten oder Spezialfarbanstrich.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Sanitärräume 2.00 m hoch, 2 Wände mit Plattenbelag.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Anschlüsse mit Kittfugen.



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

NASSZELLEN

- Einteilung und Ausstattung gemäss Projektplan
- Duschen bodenbündig mit Keramikplatten und Rinne
- Apparate in weiss
- Armaturen und Garnituren verchromt
- Für Apparate und Geräte besteht für jede Wohnung ein Budget (exkl. Waschmaschine und Wäschetrockner)

KÜCHE

- Einbauküche, Fronten mit Kunstharz weiss werksbelegt, Korpus innen Kunstharz weiss, Kästen mit Tablaren und Schubladen mit integriertem Dämpfungssystem.
- Unterbauten: BORA Pure Induktions-Kochfeld PURU mit 4 Kochzonen und integriertem Dunstabzug (Umluft), Geschirrspüler und Kehrrichtelement.
- Arbeitsflächen in Granit Preisklasse 2 Satiniert, SUTER INOX Unterbaubecken, SUTER INOX Mischbatterie mit Auszugsbrause.
- Hochbauten: Schränke mit Tablaren und Schubladen, Backofen / Steamer (Comair-Steamer) und Kühlschrank Nutzinhalt gesamt 293 l mit Gefrierabteil 74 l Gefrierteil drei Schubladen.

- Küchengeräte V-ZUG (ausser BORA Pure Kochfeld).
- Für jede Küche wird ein 3D Plan erstellt.
- Küchen gemäss Projektplan als Standard.

Budget: Fr. 29'500.-

SCHREINERARBEITEN

- Zimmer mit Blockfuttersüren aus massiver Spanplatte 40 mm, Naturholz furniert, naturbelassen, glatt.
- Wohnungs- und Eingangstüren als Rahmentüren, Doppel-falz-Gummidichtung mit Spanplatte 60 mm Naturholz furniert, glatt, lackiert.
- Einbauschränke, Garderoben und sonstige Möbel sind im Angebot KEINE enthalten. Visualisierungen und Pläne sind lediglich Beispiele.

MALERARBEITEN

- Holzflächen innen und aussen naturbelassen ohne Behandlung.
- Kellertüren und Metallflächen in Kunstharz.
- Kellerräume roh, weiss gestrichen.
- Wohnräume Mineralabrieb 1 mm.



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

SCHLIESSANLAGE

- Ganzes Objekt mit einer Schliessanlage.
- Wohnung-, Keller-, Technikraumtüre und Briefkasten werden mit einem Schlüssel bedient.
- Wohnungsinterne Türen erhalten einen Bartschlüssel.

SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren, farbig einbrennlackiert, elektrisch betrieben.
- Sonnenstoren / Markisen sind nicht vorgesehen. Kann auf Wunsch realisiert werden. (Aufpreispflichtig)

SCHUTZRAUM

- Wird gemäss den kantonalen Vorschriften im Untergeschoss erstellt.

PARKPLÄTZE

- 15 Tiefgaragenplätze und 5 Aussenparkplätze
- Die ausgewiesenen Behinderten PP müssen bei Bedarf getauscht werden.

UMGEBUNGSARBEITEN

- Wege und Plätze in Asphalt Belag / Verbundstein Belag.
- Einfahrt zur Tiefgarage in Asphalt Belag.
- Rasenfläche, Steinbeet entlang der Hausfassade, keine Bepflanzung.

KUNDENWÜNSCHE UND VERRECHNUNG

- Die Grundrisse der Wohnungen sind teils variabel. Setzen Sie sich bei Änderungswünschen mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.
- Sonderwünsche werden unter Verrechnung der Mehr- / Minderkosten und Beratungshonorar berücksichtigt.
- Mehrleistungen sind honorar- und gebührenpflichtig.
- Zeitaufwendungen für Abklärung und Organisation gegenüber dem geplanten Standard werden zu nachfolgenden Tarifen verrechnet:

• Architekt	Fr. 185.- / h
• Bauleiter und Fachplaner	Fr. 135.- / h
• Verkauf und Administration	Fr. 113.- / h
• Zeichner	Fr. 103.- / h



Wohnen im
alpinen Raum.

Ils Muots
Engadin – Brail

Unsere Kernkompetenz:

SO UNKOMPLIZIERT WIE MÖGLICH

Kurze Wege, einfache Kommunikation, schnelle

Realisierung: Wir sind ihr einziger Ansprechpartner!

Aufgrund langjähriger Erfahrung in der Branche führen wir alle Projekte von der Planung und Projektierung, über den Bau (dank eigenem Bauunternehmen), bis hin zum Verkauf einer Liegenschaft selbstständig aus.

Während des kompletten Prozesses stehen wir Ihnen als alleiniger Berater bei jeglichen Anliegen kompetent zur Seite.

REGIONAL

Wann immer möglich, arbeiten wir eng mit lokalen Dienstleistern zusammen.

Bündner Qualitätshandwerk, eine lange Handwerkstradition und kurze Wege sichern so einen reibungslosen Ablauf unserer Bauvorhaben und garantieren professionelle Ergebnisse, ganz nach Ihren Vorstellungen.

Alles aus einer Hand

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören oder zu lesen und Sie kennenzulernen.

Erzählen Sie uns von Ihrem Traum.

Wir sorgen für eine effiziente Umsetzung und begleiten Sie bis zur Realisierung!

VETSCH WOHNEN AG

Hauptstrass 2

7240 Küblis

info@vetsch-wohnen.ch

vetsch-wohnen.ch

+41 81 521 75 42