

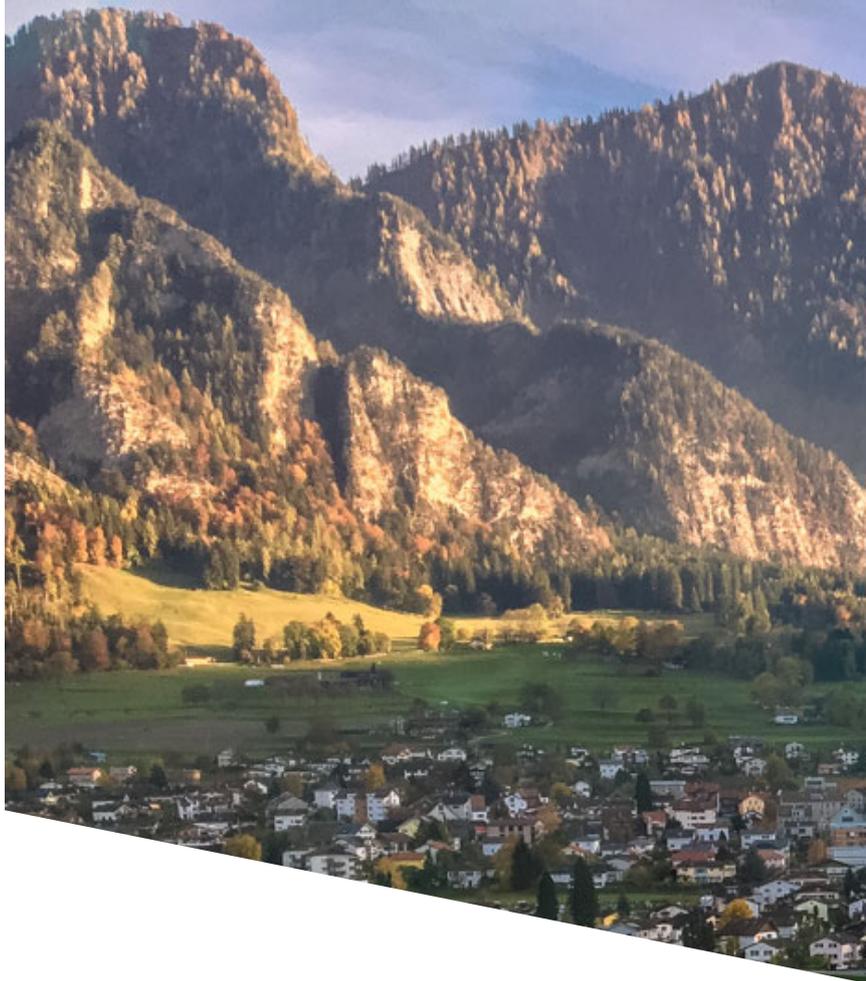
MEHRFAMILIENHAUS HIRSCHENGASSE

IN DER GEMEINDE LANDQUART (IGIS)



WWW.HIRSCHENGASSE.CH

GEMEINDE LANDQUART



LANDQUART – DAS TOR ZU GRAUBÜNDEN

Die aufstrebende Gemeinde im Bündner Rheintal hat sich in den letzten Jahren dank guter Verkehrslage zu einem bedeutenden Agglomerationszentrum entwickelt.

Landquart mit den drei Fraktionen Igis, Mastrils und Landquart ist die drittgrösste Gemeinde im Kanton Graubünden. Die lebhafteste Gemeinde liegt im Mündungsgebiet des Flusses Landquart in den Rhein und bietet ein angenehmes und attraktives Wohnklima mit vielen Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen. Ob Joggen, Radfahren, Inlineskaten, Reiten und vieles mehr: Im Raum Landquart steht den rund 9'000 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Nachbarn und Gästen eine tolle Freizeit- und Sport-Infrastruktur zur Verfügung – direkt vor der Haustüre.

Die Gastregion Landquart mit den angrenzenden Gemeinden ist auch ein tolles Naherholungsgebiet, welches abwechslungsreiche Naturerlebnisse verspricht.

Landquart ist zudem ein bedeutendes Wirtschaftszentrum mit rund 5'000 Arbeitsplätzen. Moderne und namhafte Unternehmungen finden hier beste Voraussetzungen, um sich weiterzuentwickeln und Wertschöpfung zu generieren. Zu guter Letzt sind auf dem Gemeindegebiet auch einige bedeutende Ausbildungsinstitutionen beheimatet. Neben dem Landwirtschaftlichen Bildungszentrum Plantahof mit seinem vielseitigen Ausbildungsangebot sind das die international ausgerichtete Physiotherapieschule der Fachhochschule Südschweiz (SUPSI) sowie weitere Kurs- und Berufsbildungszentren wie Swissmechanik oder Login als Ausbildungsort für Berufe in der Welt des Verkehrs.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Gemeinde:

www.landquart.ch



Bild: Claudio Bott, Gemeinde Landquart

GEMEINDEGEBIET IGIS

Seit der Gemeindefusion im Jahre 2012 ist Igis keine eigene Gemeinde mehr, sondern ein Ortsteil der Gemeinde Landquart. Der sanfte Hang, an den sich die Gemeinde schmiegt, sorgt für eine besonders schöne Wohnlage.

Für tägliche Besorgungen sind im gut 3'600 Bewohner zählenden Ortsgebiet alle wichtigen Einrichtungen vorhanden. Eine Primar- und

Oberstufenschulhaus geben Familien gute Voraussetzungen, sich das Leben bequem einzurichten.

Das angrenzende Naherholungsgebiet mit diversen Wander- und Radwegen bietet ebenfalls viele Anreize für ein abwechslungsreiches Freizeitvergnügen.

VERKEHRSVERBINDUNGEN

Dank der Kantonsstrasse als Verbindung zu Landquart im Norden und Chur im Süden sowie dem Autobahnanschluss an die A13, liegt Igis verkehrstechnisch ausgesprochen günstig. Nur gerade 15 Minuten von der Kantonshauptstadt Chur und eine Stunde von den Zentren Zürich und St. Gallen entfernt. Die eigene Bahnstation der halbstündlich bedienten Linie Chur-Landquart verfügt über eigene Parkplätze, sodass

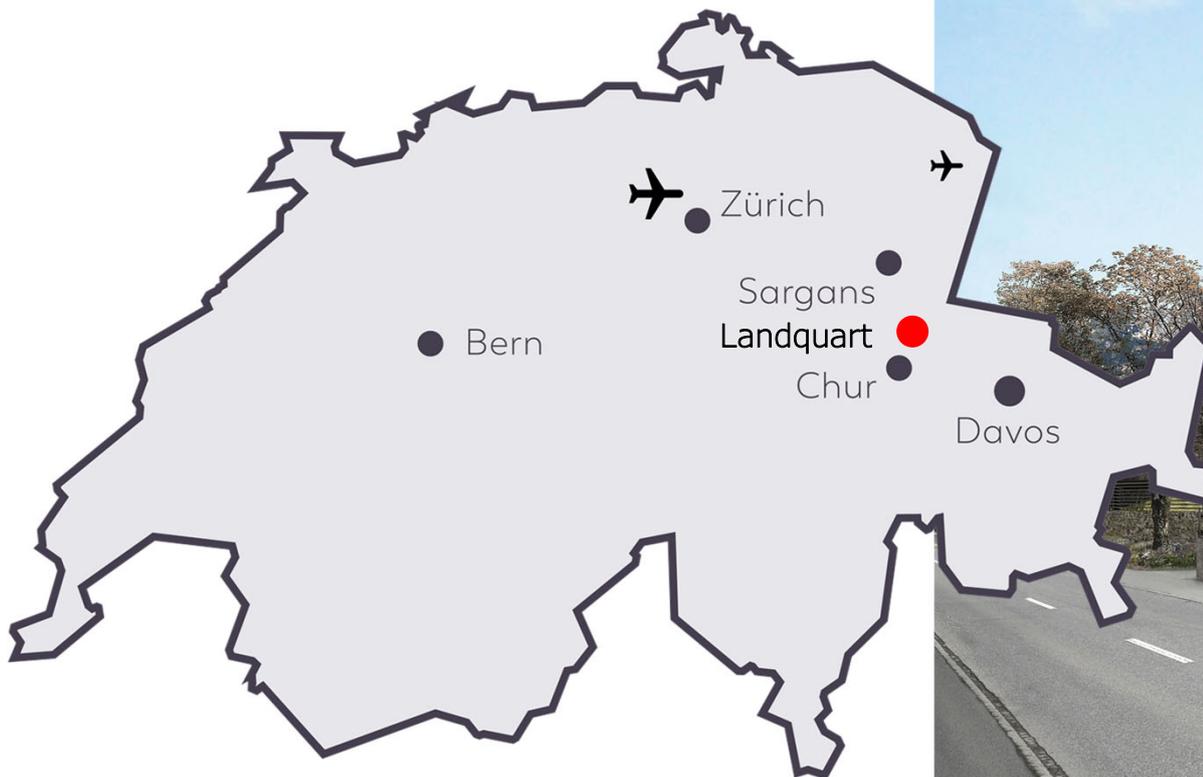
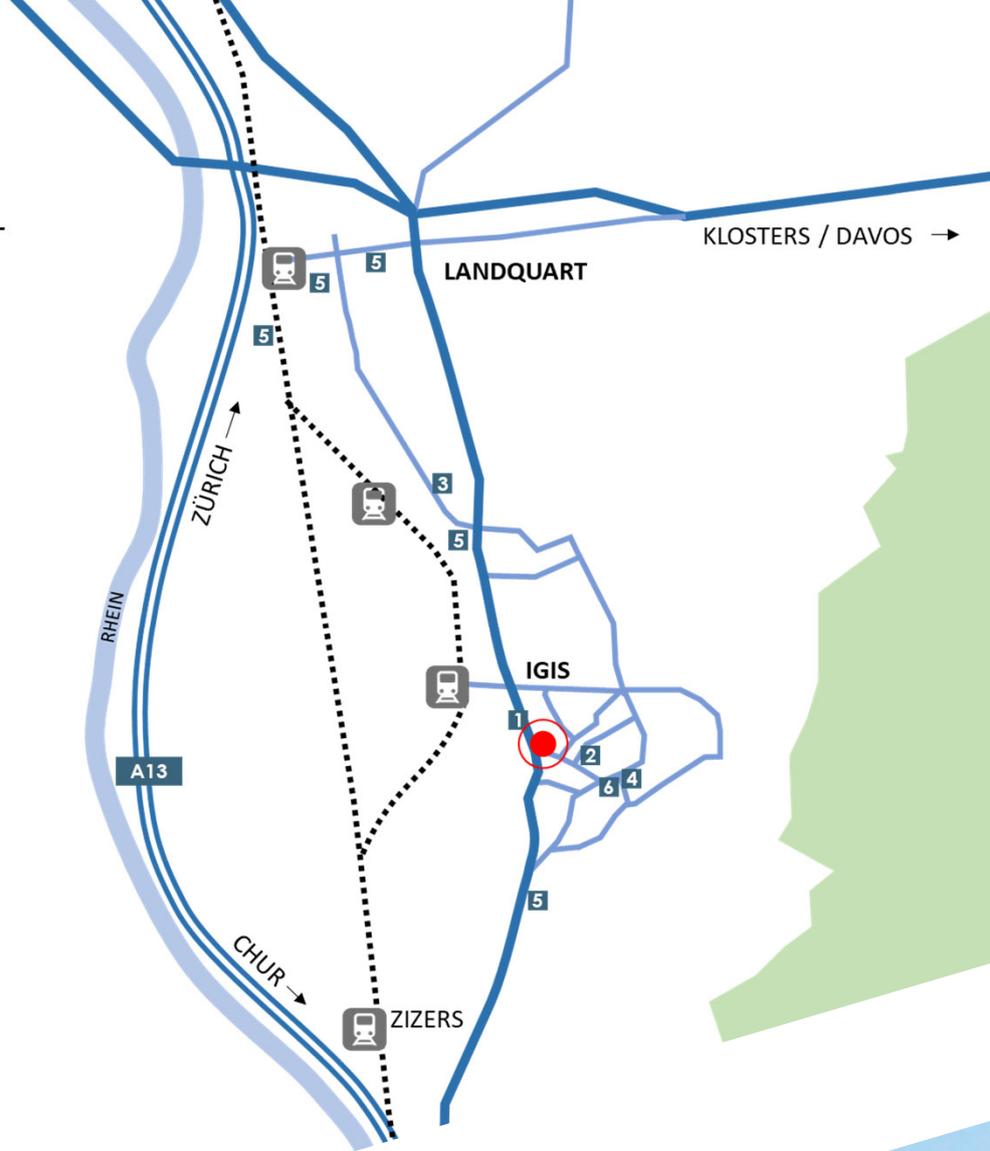
ein Umsteigen vom Auto auf den Zug problemlos erfolgen kann.

Angrenzend an die Überbauung befindet sich zudem eine Bushaltestelle.

Dank guten Verkehrsverbindungen sind ebenfalls die weltbekannten Kur- und Sportorte des Kantons einfach und schnell erreichbar.

LAGE PROJEKT

- 1 Bushaltestelle
- 2 Primarschule / Kindergarten
- 3 Schulhaus Oberstufe
- 4 Volg
- 5 Einkaufen Coop / Migros etc.
- 6 Rathaus



MEHRFAMILIENHAUS «HIRSCHENGASSE»

Das Mehrfamilienhaus entsteht an attraktiver, gut erschlossener Lage nahe dem historischen Dorfkern. Insgesamt besteht das Objekt aus 16 Wohnungen, 14 Wohnungen mit Eckbalkonen sowie 2 Attikawohnungen mit grosszügigen Terrassen.

Weiter werden insgesamt 24 Parkplätze im Freien realisiert (22 Carports und 2 Besucherparkplätze).

Die Bushaltestelle mit Anschluss nach Landquart, Chur und Zizers befindet sich gleich angrenzend an die Überbauung. Das nigel-nagelneue Schulhaus mit Kindergarten und Primarschule ist ebenfalls nur ca. 200 Meter entfernt.



MEHRFAMILIENHAUS HIRSCHENGASSE

INDIVIDUELL WOHNEN

Als künftige Wohneigentümer gestalten Sie Ihr Heim soweit wie möglich mit. Nass- und Küchenbereich werden nach Ihren Wünschen realisiert.





WOHNUNGSMIX





WOHNUNGSMIX

ERDGESCHOSS	2 x 4 ½-Zimmerwohnungen 1 x 3 ½-Zimmerwohnung
1. OBERGESCHOSS	3 x 4 ½-Zimmerwohnungen
2. UND 3. OBERGESCHOSS	2 x 4 ½-Zimmerwohnung 4 x 3 ½-Zimmerwohnungen 2 x 2 ½-Zimmerwohnung
ATTIKAGESCHOSS	1 x 4 ½-Zimmerwohnung 1 x 3 ½-Zimmerwohnung

WOHNUNGEN

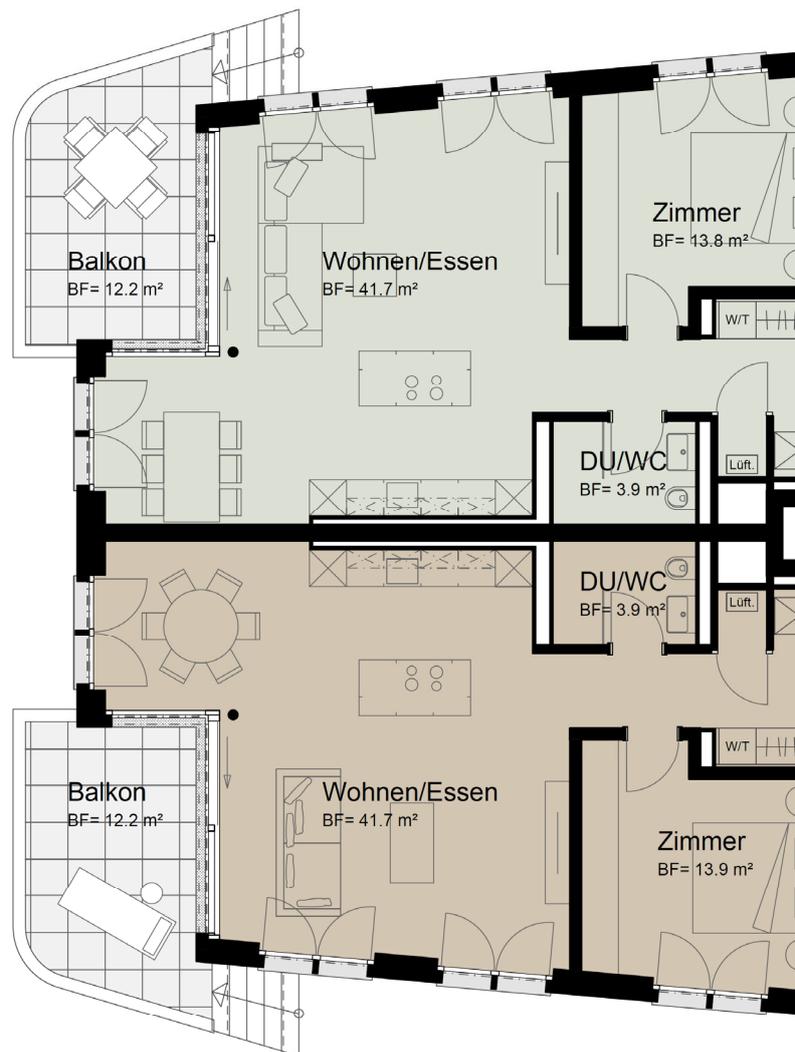
ERDGESCHOSS

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 1.1
Wohnfläche: 141 m²

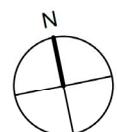
4 ½-Zimmerwohnung Nr. 1.2
Wohnfläche: 115 m²

3 ½-Zimmerwohnung Nr. 1.3
Wohnfläche: 96 m²

Definition Wohnflächen:
Inkl. Innenwände und Leitungsschächte
exkl. Aussen- und Wohnungstrennwände, Balkon / Terrasse und Keller.



ERDGESCHOSS



WOHNUNGEN

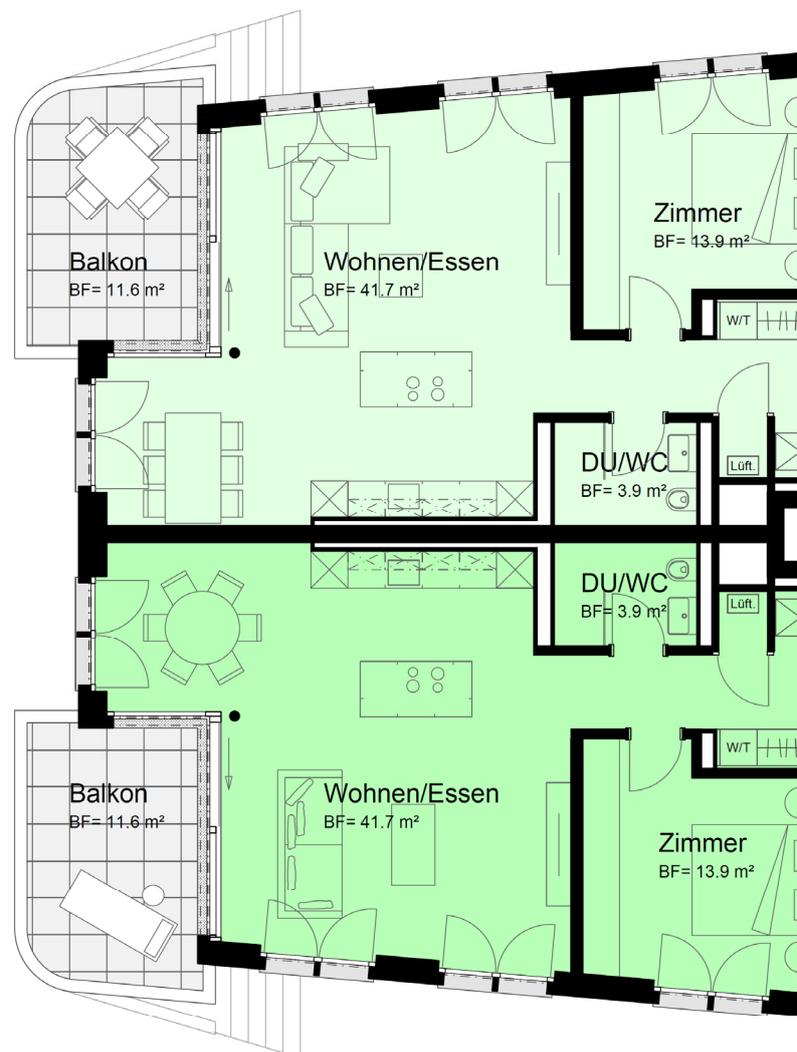
1. OBERGESCHOSS

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 2.1
Wohnfläche: 144 m²

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 2.2
Wohnfläche: 115 m²

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 2.3
Wohnfläche: 113 m²

Definition Wohnflächen:
Inkl. Innenwände und Leitungsschächte
exkl. Aussen- und Wohnungstrennwände, Balkon / Terrasse und Keller.

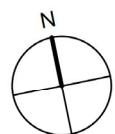


0

5

10

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNGEN

2. OBERGESCHOSS

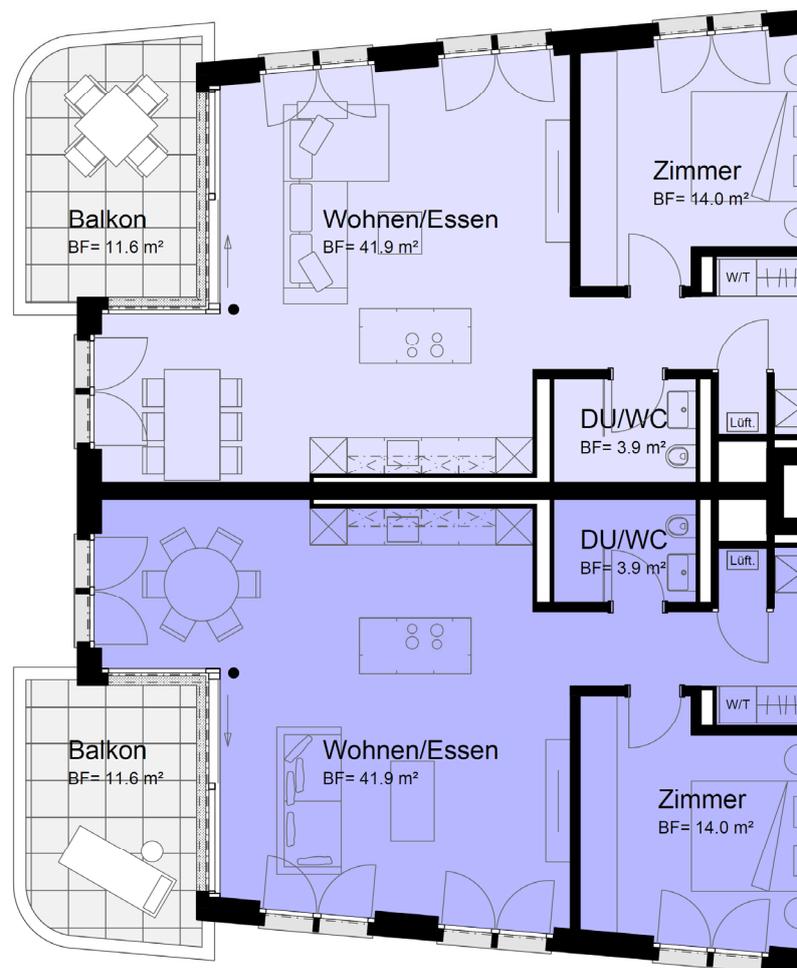
2 ½-Zimmerwohnung Nr. 3.1
Wohnfläche: 73 m²

3 ½-Zimmerwohnung Nr. 3.2
Wohnfläche: 92 m²

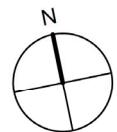
3 ½-Zimmerwohnung Nr. 3.3
Wohnfläche: 93 m²

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 3.4
Wohnfläche: 113 m²

Definition Wohnflächen:
Inkl. Innenwände und Leitungsschächte
exkl. Aussen- und Wohnungstrennwände, Balkon / Terrasse und Keller.



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNGEN

3. OBERGESCHOSS

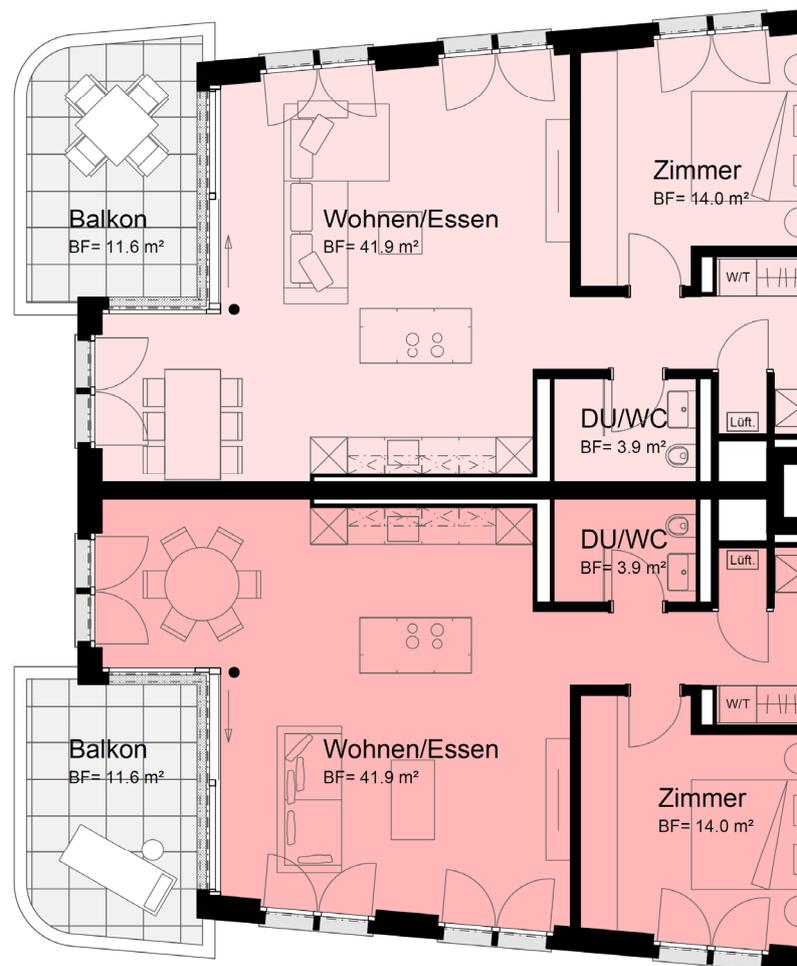
2 ½-Zimmerwohnung Nr. 4.1
Wohnfläche: 73 m²

3 ½-Zimmerwohnung Nr. 4.2
Wohnfläche: 92 m²

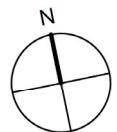
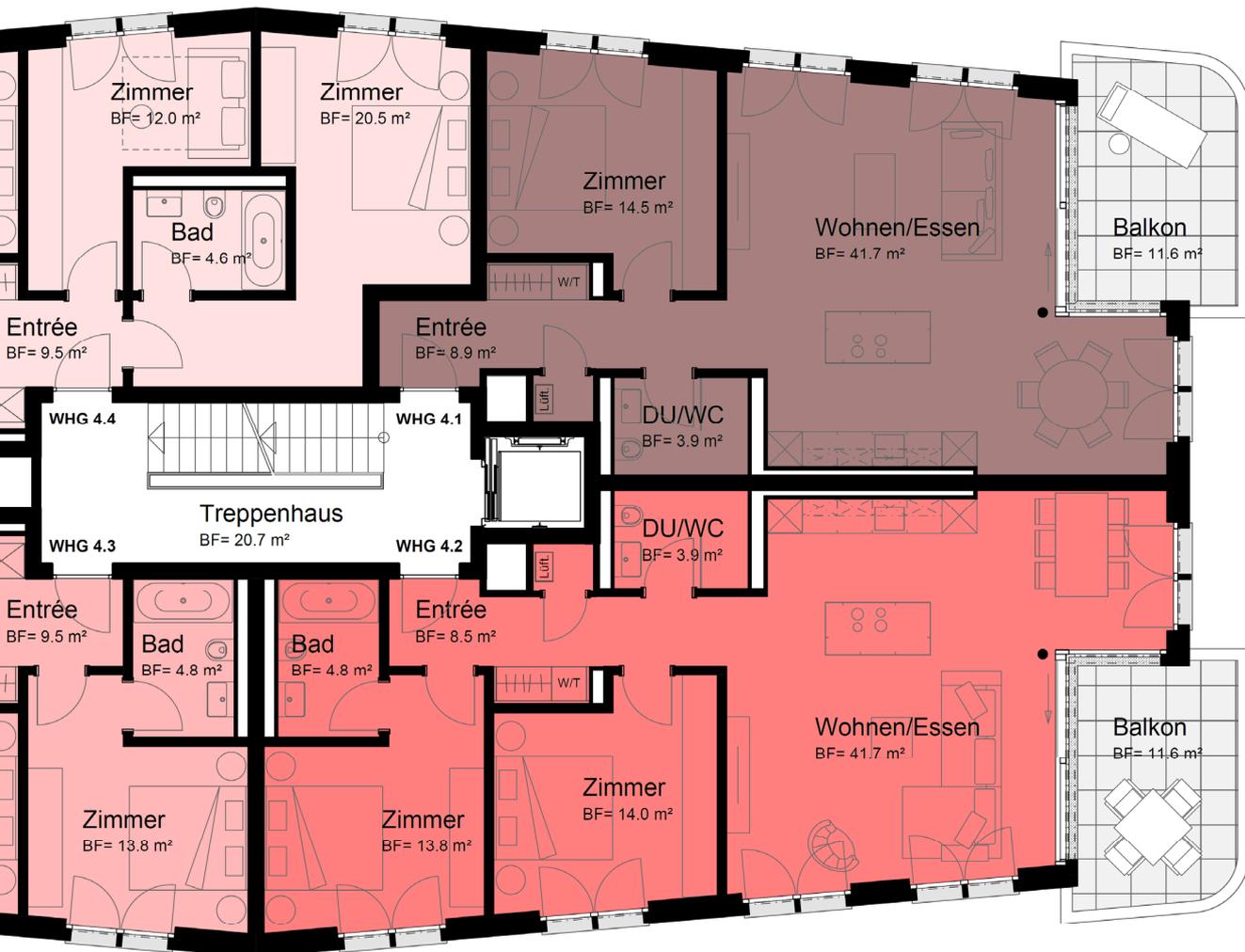
3 ½-Zimmerwohnung Nr. 4.3
Wohnfläche: 93 m²

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 4.4
Wohnfläche: 113 m²

Definition Wohnflächen:
Inkl. Innenwände und Leitungsschächte
exkl. Aussen- und Wohnungstrennwände, Balkon / Terrasse und Keller.



3. OBERGESCHOSS



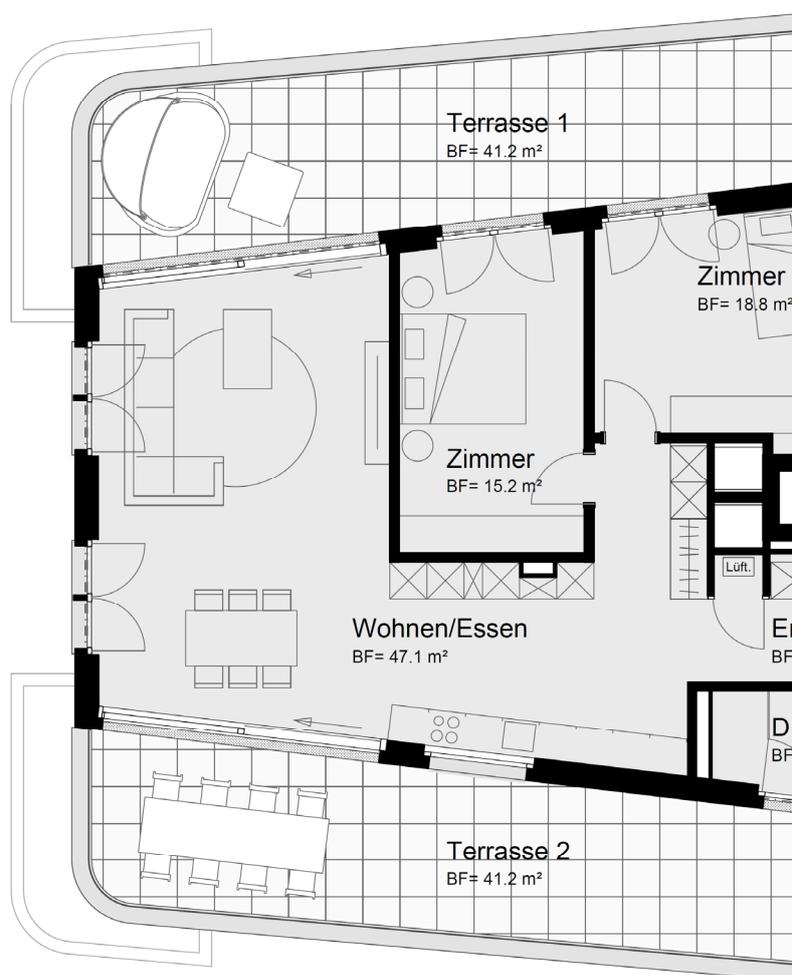
WOHNUNGEN

ATTIKAGESCHOSS

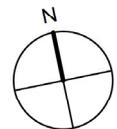
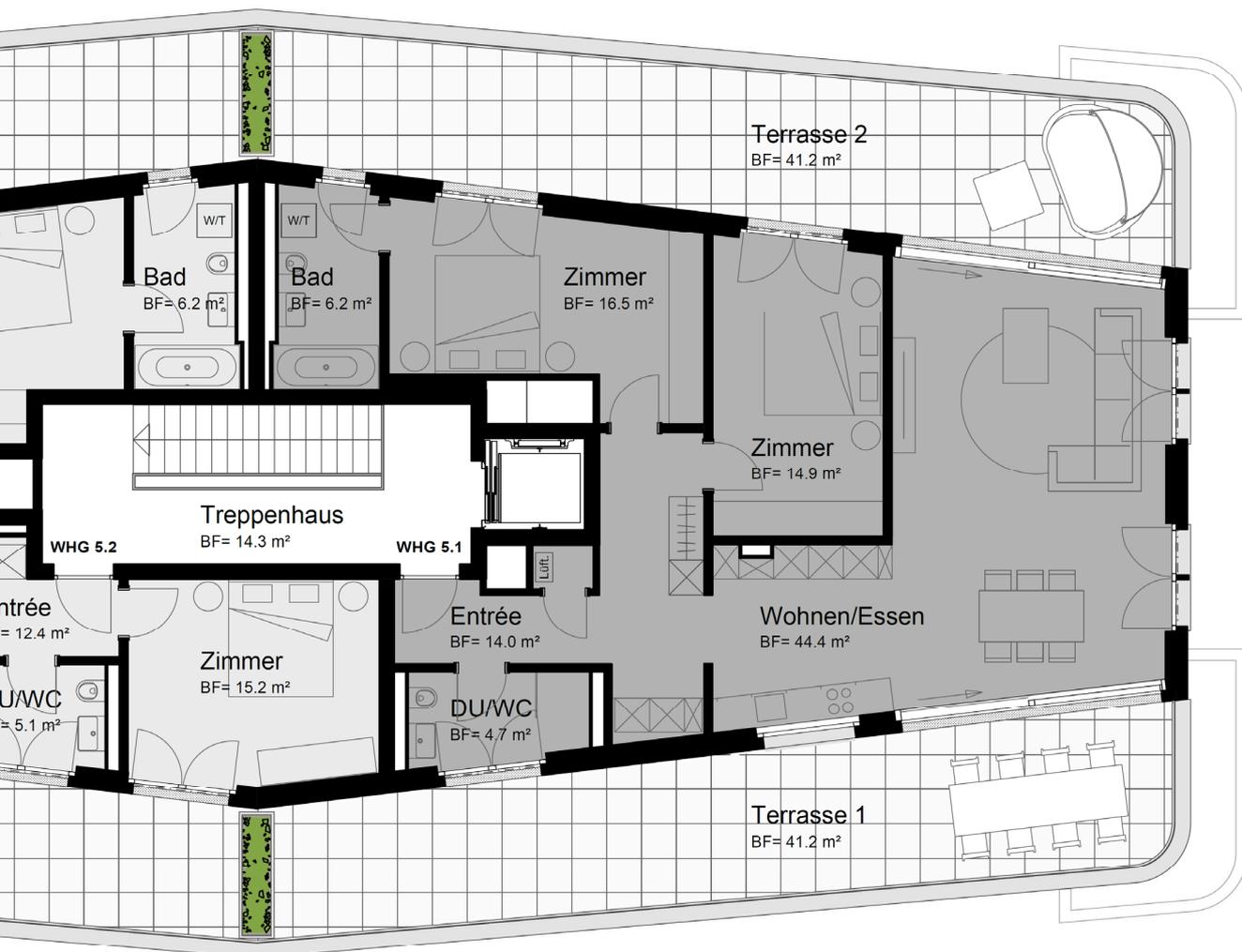
3 ½-Zimmerwohnung Nr. 5.1
Wohnfläche: 107 m²

4 ½-Zimmerwohnung Nr. 5.2
Wohnfläche: 125 m²

Definition Wohnflächen:
Inkl. Innenwände und Leitungsschächte
exkl. Aussen- und Wohnungstrennwände, Balkon / Terrasse und Keller.



ATTIKAGESCHOSS



KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

BAUMEISTERARBEITEN

- Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in armiertem Beton
- Kellerzwischenwände in Beton oder Kalksandstein Industrie-Sichtqualität
- Sämtliche Decken in Stahlbeton, Wohnungswände in Stahlbeton oder Backstein mit Mineral-Aussenwärmedämmung
- Wohnungstrennwände und Treppenhaustrennwände sowie Liftschacht einschalig in Stahlbeton
- Wohnungsinnenwände in Stahlbeton oder Backstein verputzt
- Balkonkonstruktion in Stahlbeton

AUSSENTÜREN/FENSTER

- Fenster in Alu-Kunststoff 3-fach Verglasung
- Hauseingangstüren in Metall mit Glaseinsatz

SPENGLERARBEITEN

- Aussenbleche, Abläufe und Dunstrohrumfassungen in handelsüblichem Blech

BEDACHUNG

- Flachdachkonstruktion, Dampfbremse, Wärmedämmung, Bitumenabdichtung und Kiesbelag

SONNENSCHUTZ

- Leichtmetall-Rafflamellenstoren aus Aluminium in allen Räumen, mit Elektroantrieb
- Kein Sonnenschutz im Treppenhaus

WÄRMESCHUTZ

- Das Gebäude entspricht in energetischer Hinsicht dem neuesten Stand der Technik sowie den gesetzlichen Vorschriften gemäss separatem Energiedossier (**MINERGIE®-Standard Zertifizierung**)

SCHALLSCHUTZ

- Für den Schallschutz gelten die Anforderungen gemäss SIA 181/2006

INNENAUSBAU

ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

- Lieferung und Montage von 16 Waschtürmen (Waschmaschine und Tumbler) in den Wohnungen
- Secomat im Trockenraum UG

KÜCHE

- Einbauküche standardmässig mit beschichteten Kunstharzfronten und Natursteinabdeckung, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen (Kombisteamer), Glaskeramik mit BORA Kochfeldabzug oder gleichwertig (Umluft)

GIPSERARBEITEN

- Decken Glattputz, weiss gestrichen in Wohnungen und Treppenhaus
- Wände Wohnungen und Treppenhaus Grundputz zur Aufnahme von Fertigputz, Glattputz, weiss gestrichen

SCHLOSSER-, METALLBAUARBEITEN

- Brüstungsgeländer bei Dachterrassen mit Staketen
- Treppenhausgeländer mit Staketen
- Briefkastenanlage in Aluminium

SCHREINERARBEITEN

- Kellertüren mit Metallzargen weiss gestrichen, Türblatt weiss gestrichen
- Zimmer- und Nasszellentüren Metallzarge, Türblatt weiss gestrichen, mit Gummidichtung, Einsteckschloss, Drückergarnitur
- Wohnungsabschlussüren schallhemmend; Rahmentüren mit Winkelschwelleneisen, Türblatt glatt weiss gestrichen, Türspion, Zylinderausschnitt, Drückergarnitur
- Einbauschränke und Garderoben mit Flügeltüren, Kunstharzbeschichtet weiss
- In allen Wohn- und Schlafzimmern UP Doppelvorhangschienen, weiss

SCHLIESSSYSTEM

- Sicherheitsschliessanlage, registriertes System, Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsrosetten, 4 Schlüssel pro Wohnung

UNTERLAGSBÖDEN

- Alle Räume in Wohnungen schwimmender Unterlagsboden
- Keller und Korridore zu Keller Zementüberzug zur Aufnahme von Farbanstrich

TEXTILE BODENBELÄGE

- Schmutzschleuse im Eingangsbereich

BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN

- Nasszellen fertig verlegt inkl. Sockel, Fugen, Zuschläge und allen Nebenleistungen
- Treppenhaus nach Konzept Architekt

BODENBELÄGE IN WOHNUNGEN

- Gesamte Wohnung, Eiche Natur, Langriemen
- Sockelleiste, weiss

KERAMISCHE WANDBELÄGE

- Nasszellen fertig verlegt inkl. Fugen, Zuschläge und allen Nebenarbeiten

MALERARBEITEN

- Treppenhaus, Korridor: Decken und Wände gestrichen
- Wohnungen, Keller, Nebenräume: Decken und Wände gestrichen

INSTALLATIONEN

ELEKTROANLAGEN

- Wohnungszähler-Zentrale im Untergeschoss, Kleinverteiler in jeder Wohnung
- Netzwerkanschluss in Wohn- und Schlafzimmer
- Fernsehanschluss an Gemeinschaftsantenne (Kabel) in Wohn- und Schlafzimmer
- Lichtinstallation mit Leuchtenanschluss, Schalter und Steckdosen in allen Räumen
- Einbauspot in Korridor und Küche
- Sonnerie, Türsprechanlage kombiniert mit Türöffner
- Zentraler Taster für Sonnenstoren in Wohnraum

HEIZUNGSANLAGE

- Die Heizung erfolgt mittels Pelletheizung
- Raumheizung: Bodenheizung
- Individuelle Heizkostenabrechnung

LÜFTUNGSANLAGE

- Einzellüftungsgeräte in jeder Wohnung

SANITÄRANLAGEN

- Zentrale Warmwasseraufbereitung / Verbrauchsmengenmessung pro Wohnung
- Sanitärapparate Standardausstattung in weiss

TRANSPORTANLAGEN

- Rollstuhlgeeigneter Personenaufzug

UMGEBUNG

STRASSEN UND PLÄTZE

- Sitzplätze und Zugangswege in Betonpflasterung
- Grünanlage
- Carportanlage

BEMERKUNGEN

- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernehmen die Käufer.

SITUATION & INFRASTRUKTUR



ARCHITEKTUR UND TOTALUNTERNEHMERIN

BAULINK AG
Generalunternehmung
Tittwiesenstrasse 27
7000 Chur

www.baulink.ch



BERATUNG UND VERKAUF

DP IMMOTRADE AG
Tittwiesenstrasse 29
7000 Chur

www.dpimmotrade.ch



ALLGEMEINES

- Der Baubeschrieb entspricht dem heutigen Planungsstand (Januar 2021). Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben und Budgetangaben sind je nach Entwicklung des Projektes möglich. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse, etc. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und zuständigen Werken ausgeführt.
- Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und zuständigen Werken ausgeführt: Garantieleistungen nach OR: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre.
- Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf-, respektive Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und künstlich erzeugte Fotomontagen können von der Realität abweichen.
- Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft bzw. deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden.

BERATUNG UND VERKAUF

DP IMMOTRADE AG
Tittwiesenstrasse 29
7000 Chur

www.dpimmotrade.ch

