



Haus Florentina

Das exklusive Mehrfamilienhaus
in Vals

Verkauf

immobilias.ch
Franca Strasser & Bruno Wellinger
Poststrasse 1
7130 Ilanz
Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch





Standort/Objektbeschreibung

Standort

In Vals, einer der grössten Gemeinden des Kantons Graubündens entsteht das Mehrfamilienhaus Florentina. Es befindet sich an ruhiger und schöner Aussichtslage in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz, zur Kirche und dem Gemeindehaus sowie zu den Dorfläden und Restaurants. Das Bergdorf Vals ist eine «walsserdeutsche» Sprachinsel umgeben von romanisch sprechenden Nachbargemeinden. Das Dorf liegt auf 1252 m ü. M. und hat ca. 1000 Einwohner. Die typischen traditionellen Walsershöfe gepaart mit der modernen Bauweise neuerer Häuser geben dem Ortsbild seinen interessanten Charakter. Vals besucht man aufgrund seiner imposanten Bergwelt, seines Klimas und schneesicheren Skigebiets sowie der Therme wegen. Im Winter steht der Skisport im Vordergrund. Hier genießen Sie das direkt vor der Haustüre liegende und wunderschöne Skigebiet von Vals. Ebenso erlebnisreich sind die Winterwanderwege und der Schlittelweg. Im Sommer suchen Wanderer und Familien das Erlebnis in der Natur sowie Ruhe und Erholung.

Ein Genuss der besonderen Art ist die Therme, die vom Stararchitekten Peter Zumthor gestaltet wurde. Vermutlich wurde schon in der Bronzezeit die heilende Wirkung dieser Mineralquelle geschätzt. Im Winter können die Gäste bei 36 Grad Wassertemperatur im Aussenbecken entspannen oder eines der zahlreichen Wellness-Angebote nutzen.

Ilanz, die sogenannte «Erste Stadt am Rhein», erreichen Sie in ca. 40 Autominuten und den Autobahnanschluss bei Reichenau, Richtung Zürich, Tessin oder Chur in ca. einer Stunde. Vals ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Schönheit der Natur, die vielseitigen Sportangebote sowie die umfassenden kulturellen und kulinarischen Angebote des Valsertals werden Sie zum Liebhaber dieser Region machen.





Objektbeschreibung

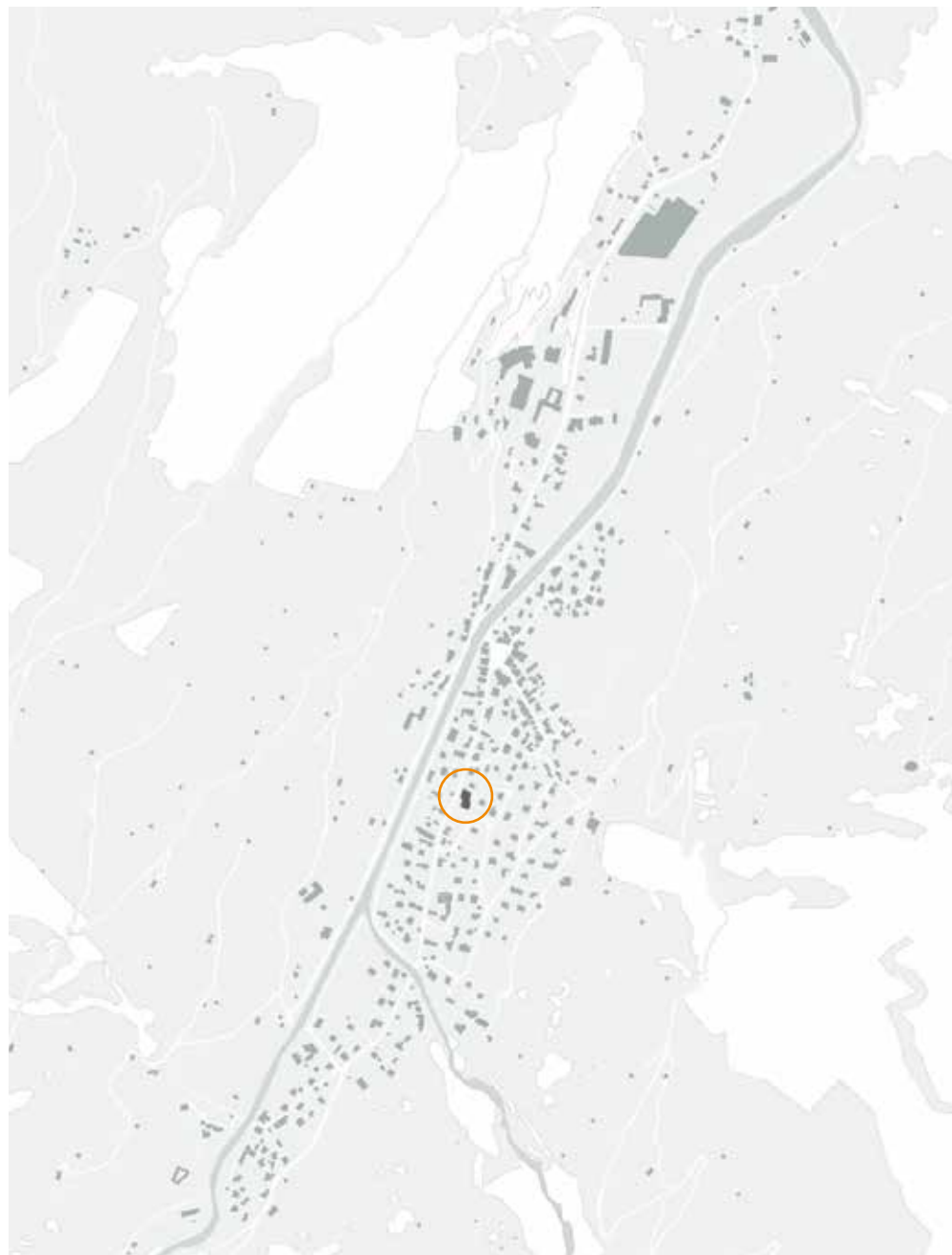
An bevorzugter und sehr schöner Aussichtslage entsteht das Mehrfamilienhaus Florentina mit insgesamt sieben Wohnungen. Die 3.5- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind gut konzipiert und lichtdurchflutet. Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch die gelungene Umsetzung von hohen Ansprüchen an Gestaltung und Qualität. Es wurde ein zurückhaltender und gleichzeitig stimmiger Entwurf entwickelt, dessen Einzigartigkeit vor allem aus sorgfältiger und konsequenter Planung entsteht.

Die schlichte Volumetrie des Hauses kontrastiert mit den lebendigen und natürlichen Materialien wie Fichtenholz in Fenstern und Lamellenbrüstungen sowie dem wolkigen, mineralischen Putz mit Valser Quarzit als Zuschlagstoff.

Im Innenraum unterstützen die Riemenböden aus Fichtenholz die wohnliche Atmosphäre. Die raffinierte Raumaufteilung, der exklusive Innenausbau und die hochwertig verputzten Wände erzeugen ein modernes, puristisch anmutendes Raumerlebnis.

Dieses Mehrfamilienhaus integriert sich harmonisch in die wunderbare Natur und Bergwelt des Valsertals. Lassen sie sich von der Lage und den hohen Ansprüchen an Qualität und Einzigartigkeit dieses Mehrfamilienhauses überzeugen.





Lageplan



Ansicht Nord



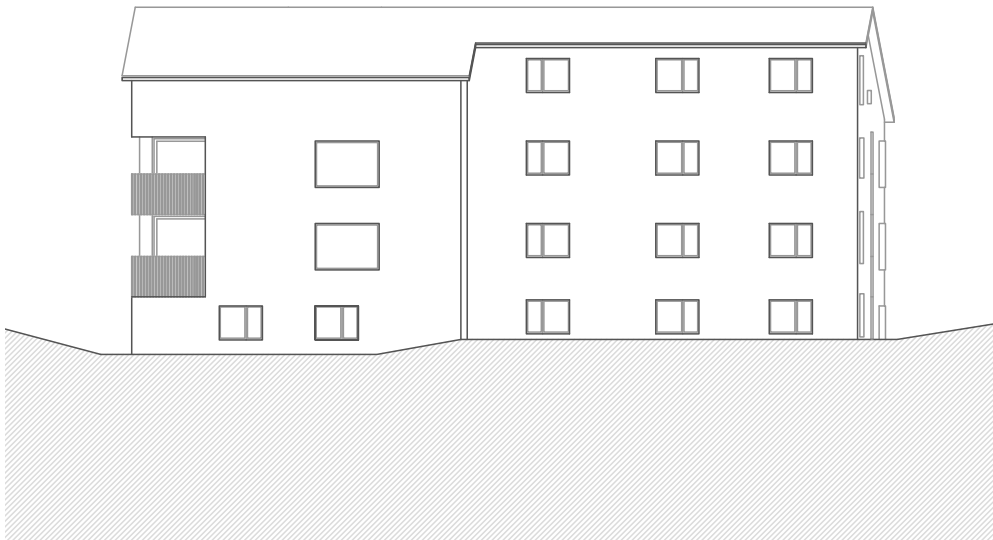
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Erdgeschoss

Wohnung 1

135 m² Wohnfläche

8.8 m² Loggia

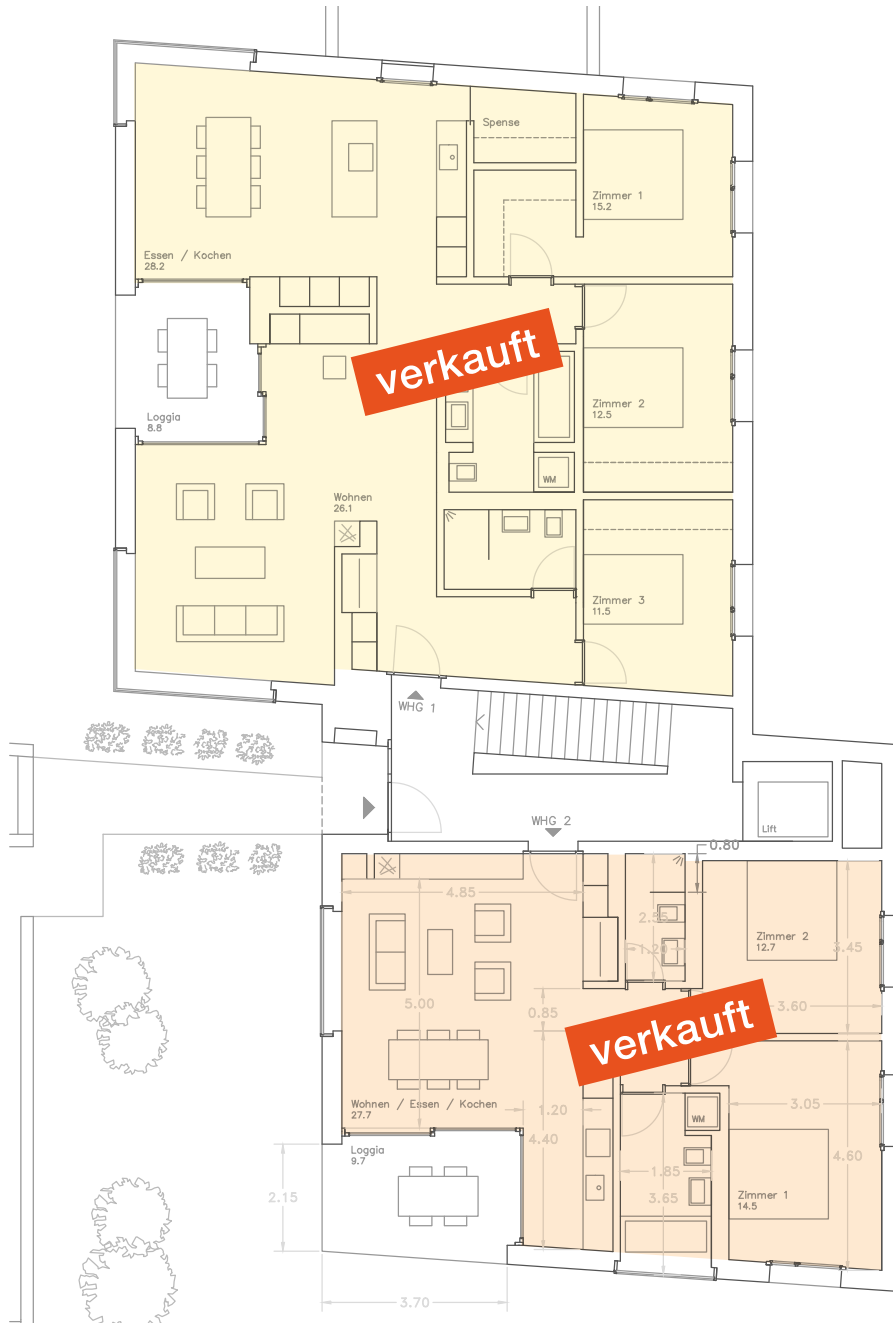
- drei Schlafzimmer (einmal mit begehbarem Schrank)
- zwei Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Wohnküche mit Spense
- Büro (Sekretär)
- Cheminée
- Waschturm
- Garten

Wohnung 2

78 m² Wohnfläche

9.7 m² Loggia

- zwei Schlafzimmer
- ein Bad, ein Gäste-WC
- Cheminée
- Waschturm
- Garten



EG 1:100



1. Obergeschoss

Wohnung 3

132 m² Wohnfläche

12.8 m² Loggia

- drei Schlafzimmer (einmal mit begehbarem Schrank)
- zwei Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Wohnküche mit Spense
- Büro (Sekretär)
- Cheminée
- Waschturm

Wohnung 4

78 m² Wohnfläche

9.4 m² Loggia

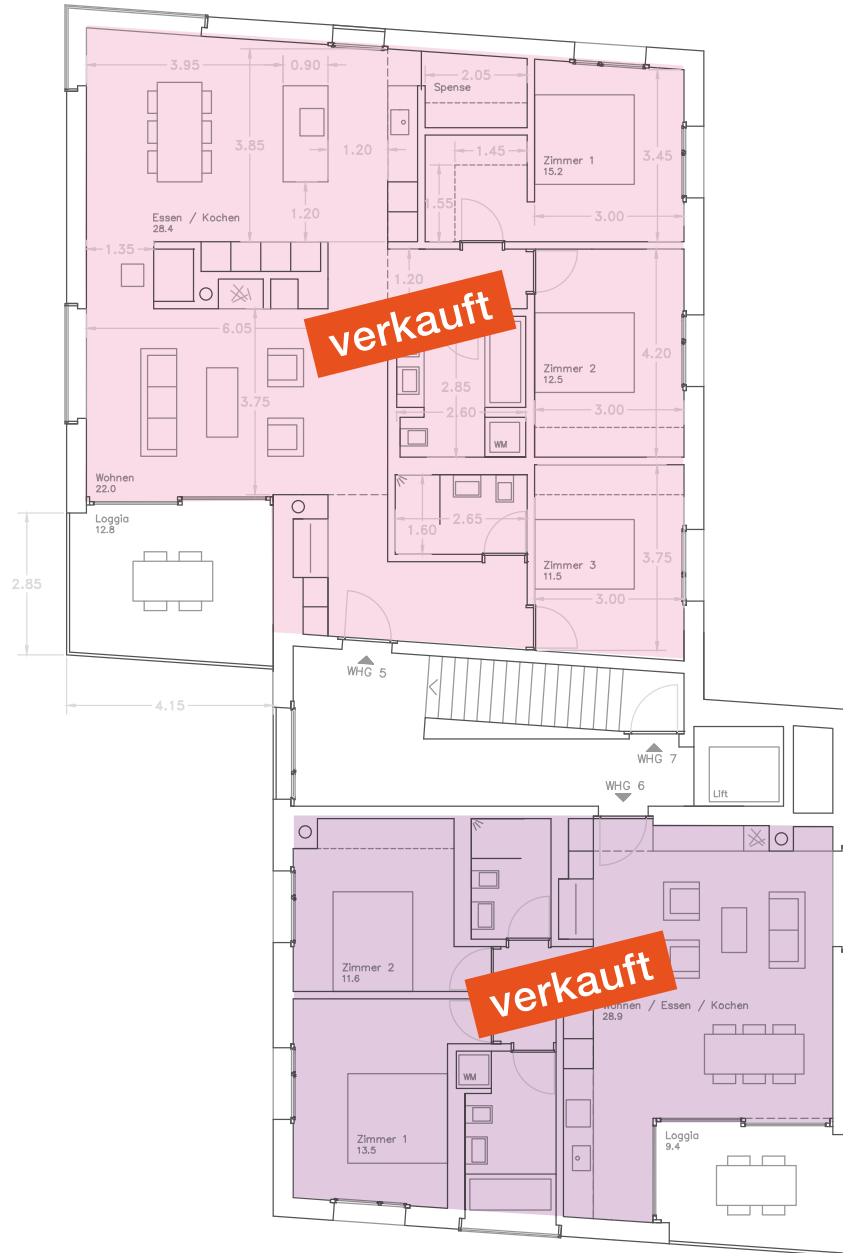
- zwei Schlafzimmer
- zwei Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Cheminée
- Waschturm



1. OG 1:100



2. Obergeschoss



Wohnung 5

132 m² Wohnfläche

12.8 m² Loggia

- drei Schlafzimmer (einmal mit begehbarem Schrank)
- zwei Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Wohnküche mit Spense
- Büro (Sekretär)
- Cheminée
- Waschturm

Wohnung 6

78 m² Wohnfläche

9.4 m² Loggia

- zwei Schlafzimmer
- zwei Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Cheminée
- Waschturm
- Galerie im Dachgeschoss (zusätzliche Schlafmöglichkeiten)

2. OG 1:100



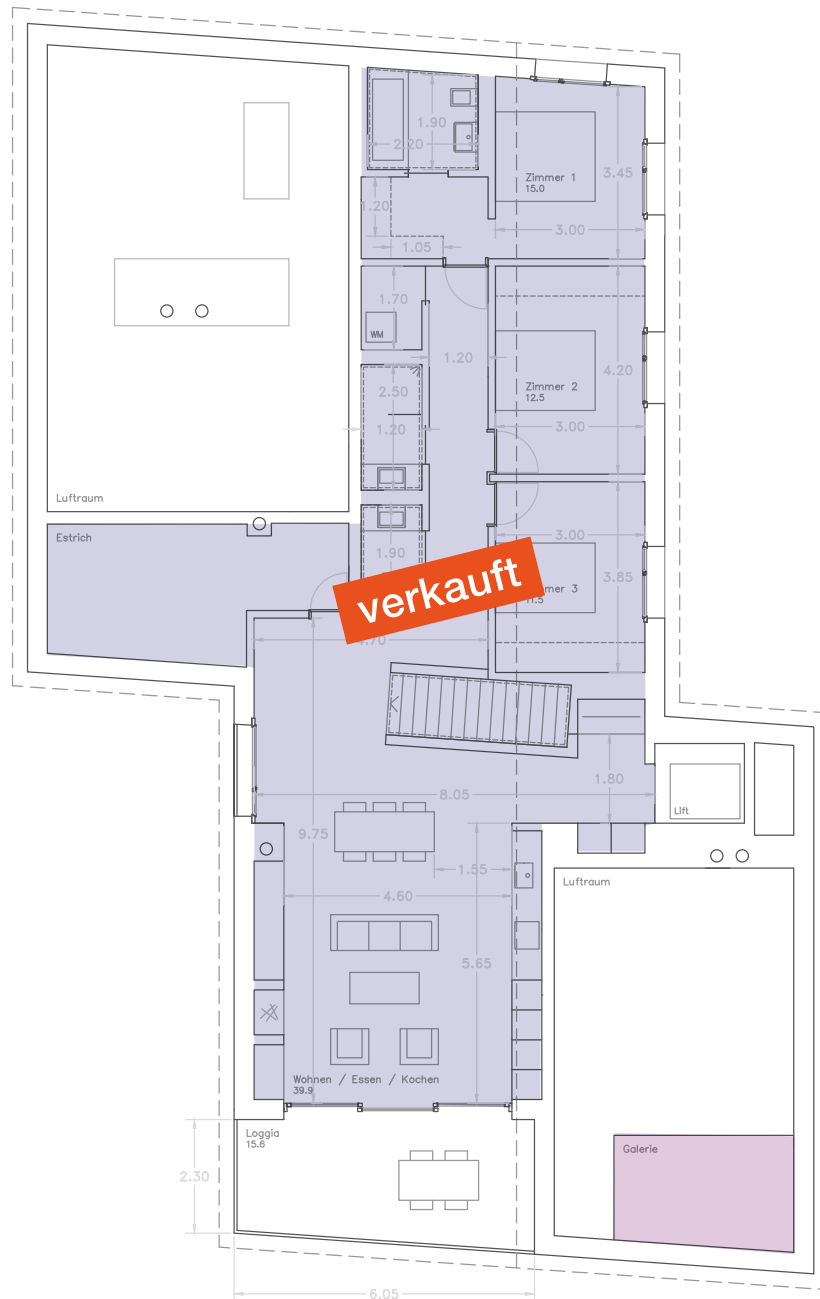
Dachgeschoss

Wohnung 7

131 m² Wohnfläche

15.6 m² Loggia

- drei Schlafzimmer
(einmal mit begehbarem Schrank)
- zwei Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Wohnküche
- Cheminée
- Waschturm
- Estrich



DG 1:100



Untergeschoss

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und es kann ein Parkplatz in der Einstellhalle erworben werden. Gemeinsam steht allen Bewohnern ein grosszügiger Velo-/Skiraum zur Verfügung. Die Einstellhalle ist hell gestaltet und verfügt über eine grosszügige Zufahrt sowie Zugang zu den Wohnungen über Treppe und Lift.



UG 1:100



Umgebung





Baubeschrieb

Spenglerarbeiten

Dachrinnen (eckig), Einlaufbleche, Einfassungen, Abfallrohre und Verkleidungen in Uginox.

Dachdeckerarbeiten

Dacheindeckung mit Valser Natursteinplatten auf entsprechender Schalung. Wärmedämmung gemäss Energiegesetz auf der Dachschalung befestigt (sofern keine Elemente). Plastische und elastische Beläge: Das Flachdach der Tiefgarage sowie der Balkone wird abgedichtet und mit einer Nuttschicht versehen.

Äussere Malerarbeiten

Fensterleibungen mit einem anderen Farbton – Farbe gemäss Farbkonzept.

Sonnenschutz

Alle Fenster in Küche, Wohn- und Schlafbereich mit Lamellenstoren, elektrisch bedienbar.

Elektroanlagen

Erd- und Hauptleitungen, Unterverteilung im Technikraum/Sicherungskasten in den Wohnungen, Verteilungen zu den Steckdosen, Beleuchtungsstellen und Apparate Telefon und TV-Installationen – als Basis gilt das Elektroprojekt bzw. der Elektroinstallationsplan. Elektroanschluss im Bereich der Parkplätze (für Elektroauto).

Heizungs- und Lüftungsanlagen

Wärmeerzeugung/Warmwasseraufbereitung mittels Luft oder Sole-Wärmepumpenheizung;

Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung und Einzelraumregulierung im Heizungsverteilkasten – im Wohnzimmer und Schlafzimmer separat regulierbar (elektrisch).

Sanitäre Anlagen

Warm- und Kaltwasserleitungen in Polyethylen Rohren PEX. Apparate gemäss Bauprojekt. Apparate gemäss Basisofferte. Die Montage aller in der Basisofferte enthaltenen Sanitärapparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allen Zubehörfteilen und Schallschutzanlagen ist eingerechnet. In jeder Wohnung sind eine Waschmaschine und Wäschetrockner vorgesehen.

Kücheneinrichtung

Grösse und Einteilung gemäss Detailplan Architekt; Fronten weiss; Herd mit Glaskeramik-kochfeld; Backofen mit Sichtglas; Dampfabzug mit Umluft; Kühlschrank mit ca. 220 Litern Inhalt und integriertem Tiefkühlfach; Geschirrspüler vollintegriert. Türen und Schubladen mit Metallgriff. Abstellflächen in Chromstahl, Rückwand abwaschbar gestrichen, Spülbecken in CNS-Abdeckung integriert. Budget 3.5-Zimmer-Wohnungen: CHF 26 000.–. Budget 5-Zimmer-Wohnungen: CHF 30 000.–.

Aufzug

Direkte Verbindung von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss mittels einer Aufzugsanlage für 8 Personen; rollstuhlgängig; elektromechanischer Antrieb; Nutzlast 620 kg; mit Kabine gemäss Unternehmer-Kollektion.





Baubeschrieb

Gipserarbeiten

Grundputz auf sämtlichen Wänden innerhalb der Wohnungen. Deckputz mit 2-0.5 mm Körnung. Weissputzdecken zum Streichen.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Briefkastengruppe im Aussenbereich.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren als Rahmentüren mit dreiseitiger Gummidichtung; Ausführung weiss gespritzt; Drückergarnituren verchromt; Kellertüren als Rahmentüren; Ausführung in Holz mit Brettstruktur. Garderobe weiss gespritzt – Ausführung nach Grundrissplänen. Budget Garderobe/Technikschrank: CHF 5000.–. Budget Sekretär/Schrankeinbauten: CHF 10 000.–.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR für Hauseingangstüre, Briefkasten, Garagentor, Wohnungstüre und Keller (4 Schlüssel pro Wohnung).

Bodenbeläge

Schwimmender Unterlagsboden oder Fliesestrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatte. In den Kellerräumen Zementüberzug sauber abtalschert und gestrichen. Boden im Zugang Untergeschoss: Pflastersteine mit Zement ausgefugt. Valsler-Natursteinplatten in den Nasszellen. Budgetpreis CHF 250/m² inkl. aller Nebenarbeiten. Holzboden in den Schlafzimmern

und im Wohnraum/Essplatz/Küche. Budgetpreis CHF 150/m² inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen sind 2-Schicht-Landhausdielen in Fichte ohne Sockel, vollflächig verklebt.

Wandbeläge

Valsler-Natursteinplatten als Wandverkleidung. Budgetpreis CHF 150/m² inkl. aller Nebenarbeiten.

Hafnerarbeiten

In allen Wohnungen ist ein Warmluft-Cheminée vorgesehen, Budget CHF 10 000.–, (Entscheid vor Baubeginn – Frischluftzufuhr).

Innere Malerarbeiten

Weissputzdecken gestrichen, Wände und Decken in den Kellerräumen teilweise weiss gestrichen.

Baureinigung

Die Wohnungen werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

Hauszugang und Sitzplätze

Rohplanie mit vorhandenem Material. Humus auf Rohplanie verteilt, fräsen inkl. Ansaat der Rasenflächen. Valslerplatten bei Sitzplatz und Zugangsweg. Einfahrt und Rampe mit Pflastersteinen oder gleichwertig.





Preise

Geschoss	Whg. Nr.	Zimmer	Nettowohnfläche	Loggia	Keller	Preis in CHF
DG	7	4½	131.0 m ²	15.6 m ²	8.8 m ²	verkauft
OG 2	6	3½	78.0 m ²	9.4 m ²	8.8 m ²	verkauft
OG 2	5	5	132.0 m ²	12.8 m ²	11.0 m ²	verkauft
OG 1	4	3½	78.0 m ²	9.4 m ²	8.8 m ²	576 000
OG 1	3	5	132.0 m ²	12.8 m ²	11.0 m ²	845 000
EG	2	3½	78.0 m ²	9.7 m ²	8.8 m ²	verkauft
EG	1	5	135.0 m ²	8.8 m ²	11.0 m ²	verkauft
Parkplatz	–	–	–	–	–	35 000

Die Verkaufsnebenkosten, wie Handänderungssteuer, Vertragserstellung, Notar und Grundbuch, fallen zu Lasten des Käufers.

Die Möblierung in den Verkaufsprospekten ist als Vorschlag anzusehen. Sie ist nicht Teil des Kaufpreises. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Kontakt

Bauherrschaft

Erbengemeinschaft Schmid, Vals

Architektur

Philipp Eigenmann BSc ETH Arch.
 Vincenz Weishaupt Architekten
 Via Centrala 4
 7130 Ilanz

Verkauf und Beratung

immobilias.ch
 Franca Strasser & Bruno Wellinger
 Poststrasse 1
 7130 Ilanz

Tel. 081 925 17 17
 info@immobilias.ch

