



Überbauung **Arcuaul** Schluein



Wohnen in Balance.  
Willkommen Zuhause.



## Schluein, naturnah wohnen dennoch bestens verbunden.

In Schluein wohnt man sonnig und ruhig, mit der Natur direkt vor der Haustür. Hier bleibt im Alltag Zeit, die Umgebung zu geniessen, und vieles lässt sich auf kurzen Wegen erledigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen in der Nähe.

Die Bergwelt zahlreicher Wander- und Skigebiete sind in wenigen Minuten erreichbar. Im Winter locken die Skipisten, im Sommer führen Wanderwege und Biketouren durch die Surselva. Auch die Anbindung Richtung Chur und zur Autobahn macht Schluein zu einem zentralen, gut erreichbaren Zuhause.

Wer gerne naturnah lebt und zugleich die Angebote der Region schätzt, findet hier einen passenden Ort zum Ankommen und Bleiben.

### Schluein auf einen Blick

|                   |                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sprachen          | Romanisch und Deutsch                                                                                               |
| Einwohner         | 610                                                                                                                 |
| Steuerfuss        | 50%                                                                                                                 |
| Höhe              | 758 m ü. M.                                                                                                         |
| Schulen           | Kindergarten im Dorf, Schulverband 1.-6. Klasse<br>Schluein-Sagogn, Oberstufe in Laax                               |
| Grundversorgung   | Ilanz, 5 Min. Auto, 10 Min. Postauto                                                                                |
| Verkehrsanbindung | Schnelle Verbindung zu A13<br>Postautohaltestelle in 5 Minuten Gehdistanz,<br>RHB Station in Ilanz                  |
| Freizeit          | Direkter Zugang zu Wander-, Bike- und Winter-<br>sportgebieten, Flims/Laax/Falera, Brigels,<br>Obersaxen, Vals usw. |



## Sonnig wohnen. Ruhig leben. Zuhause ankommen.

An sonniger und ruhiger Südlage in Schluein entsteht Arcuaul. Zum Projekt gehören ein freistehendes Einfamilienhaus und zwei Häuser mit je drei Eigentumswohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Eingang. Die verschiedenen Grundrisse bieten Raum für Familien und Paare, aber auch für alle, die zuhause arbeiten möchten.

Grosse Fenster bringen viel Tageslicht in die offenen Wohn-, Koch- und Essbereiche. Je nach Wohnung erweitern Balkon oder Garten den Wohnraum nach draussen. Hier lässt sich mit Freunden am Tisch sitzen oder in Ruhe der Tag ausklingen.

Aussenwege, Treppen und eine Liftanlage verbinden die Wohn- und Kellergeschosse mit der Garagen- und Zufahrtsebene. Jede Wohnung hat einen eigenen Keller sowie eine zugeordnete Garage mit vorgelagerten Aussenparkplätzen.

Beim Innenausbau bleibt Raum für Ihre Vorstellungen. Im Rahmen der Projektvorgaben gestalten Sie Ihr Zuhause mit.





## Wohnungstabelle

### Einfamilienhaus:

| Wohnung | Zimmer | NWF*   | Aussenfläche                     | Nebenräume | Preisschlüssel | Kaufpreis Total |
|---------|--------|--------|----------------------------------|------------|----------------|-----------------|
| EFH     | 5.5    | 180 m² | Balkon 6.70 m²<br>Terrasse 37 m² | Div.       |                | Reserviert      |

### 3-Familienhaus A:

| Wohnung<br>Etage                                                                      | Zimmer | NWF*   | Aussenfläche                                              | Keller NF | Preisschlüssel                   | Kaufpreis Total |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------------|
| WHGA1<br>Maisonette, Dach<br>Doppelgarage Nr. 1 mit 2 vorgelagerten Aussenparkplätzen | 5.5    | 159 m² | Balkon 14.45 m²                                           | 12.5 m²   | CHF 1'680'000.–<br>CHF 110'000.– | CHF 1'790'000.– |
| WHGA2<br>Mittelgeschoss<br>Einzelgarage Nr. 5 mit vorgelagertem Aussenparkplatz       | 5.5    | 111 m² | Balkon 14.45 m²                                           | 15.5 m²   | CHF 1'230'000.–<br>CHF 55'000.–  | CHF 1'285'000.– |
| WHGA3<br>Erdgeschoss<br>Einzelgarage Nr. 4 mit vorgelagertem Aussenparkplatz          | 4.5    | 111 m² | Balkon 14.45 m²<br>Exklusive Garten-<br>nutzung ca. 60 m² | 15.5 m²   | CHF 1'140'000.–<br>CHF 55'000.–  | CHF 1'195'000.– |

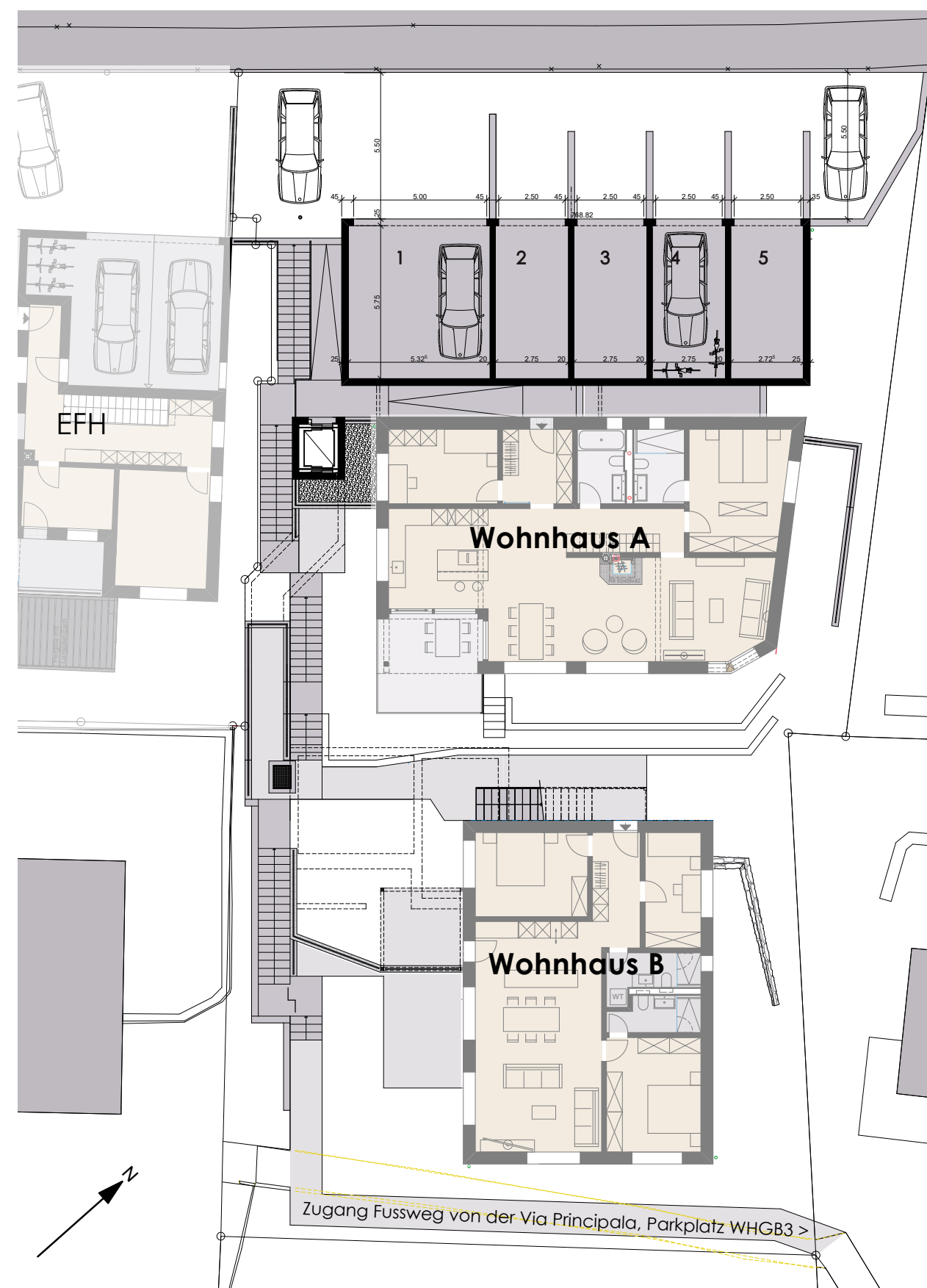
### 3-Familienhaus B:

| Wohnung<br>Etage                                                                | Zimmer | NWF*  | Aussenfläche                                 | Keller NF | Preisschlüssel | Kaufpreis Total |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|----------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| WHGB1<br>Dachgeschoss<br>Einzelgarage Nr. 3 mit vorgelagertem Aussenparkplatz   | 4.5    | 90 m² | Balkon 12.5 m²                               | 12.5 m²   |                | Reserviert      |
| WHGB2<br>Mittelgeschoss<br>Einzelgarage Nr. 2 mit vorgelagertem Aussenparkplatz | 4.5    | 96 m² | Sitzplatz und<br>Gartenfläche<br>ca. 47.5 m² | 12.5 m²   |                | Reserviert      |
| WHGB3<br>Erdgeschoss<br>Aussenparkplatz                                         | 3.5    | 85 m² | Sitzplatz und<br>Gartenfläche<br>ca. 100 m²  | 5.5 m²    |                | Reserviert      |

\* NWF: Sämtliche Flächen exkl. Innen- und Aussenwände

# Übersichts- und Erschliessungsplan

Garagen mit davor liegenden Parkplätzen. Zugänge zu den Wohnungen, Liftanlage.

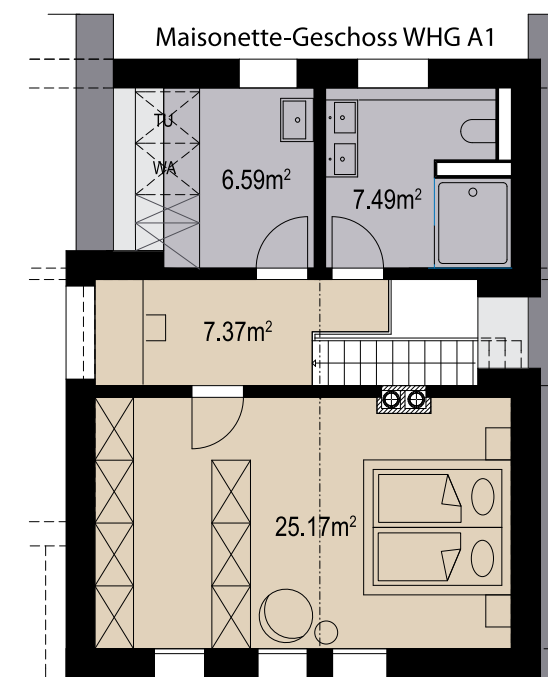


## Wohnung A1, 4.5-Zimmer-Maisonette

Kurzbeschreibung Wohnung: 159 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, privater Zugang über Rampe. Grosszügiger, offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit Cheminéeofen. Teilüberdachter Süd-Balkon, unverbaubare Weit-sicht.

Dachgeschoss mit Mastersuite, Nasszelle und sepe-  
ratem Hauswirtschaftsraum. Möglicher Einbau eines  
zusätzlichen Zimmers.

Eigener Keller sowie eine Doppelgarage mit zwei  
vorgelagerten Aussenparkplätzen.



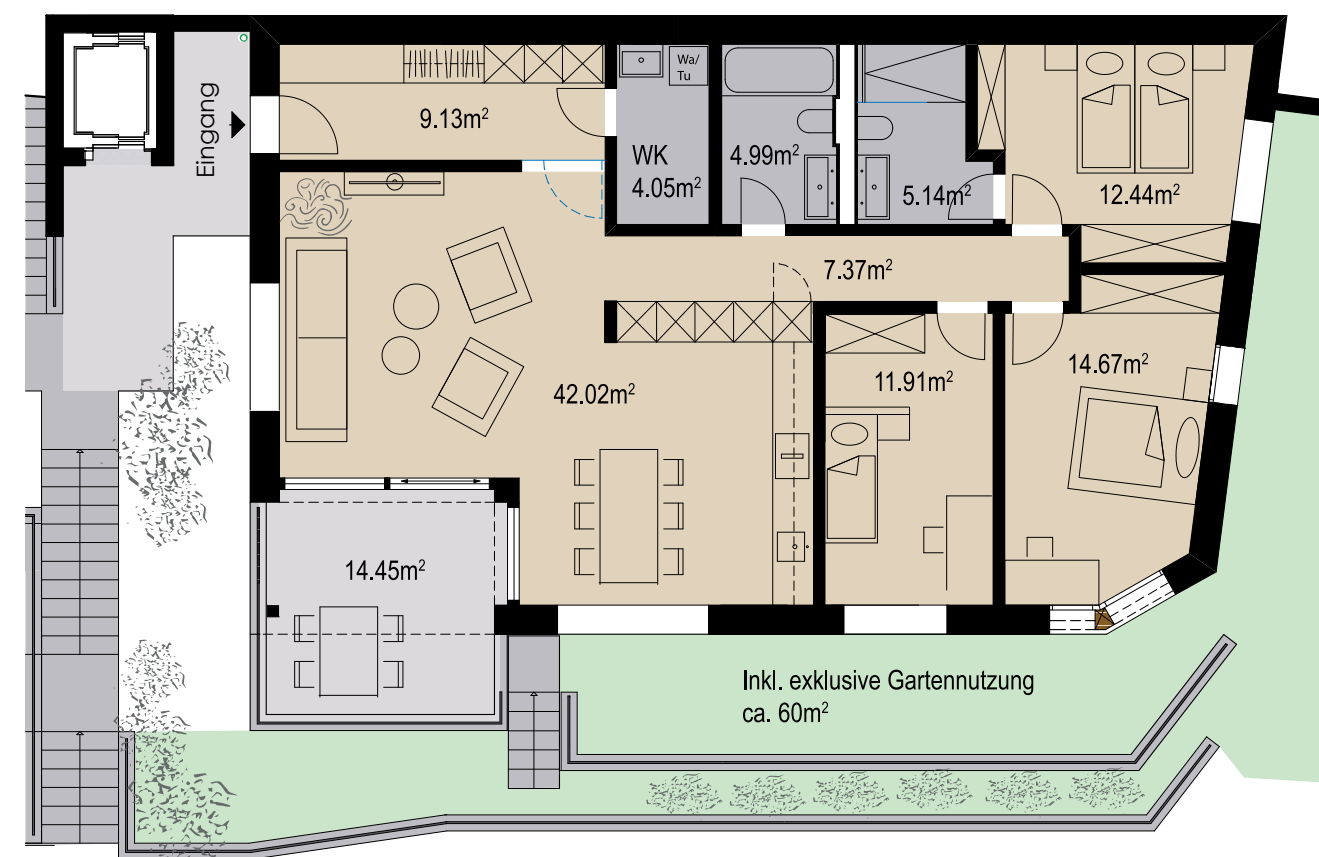
## Wohnung A2 – 5½-Zimmer-Wohnung im Mittelgeschoss

Kurzbeschreibung Wohnung: 111 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift. Vier Schlafzimmer, grosszügiger Eingangsbereich, zwei Nasszellen, sonniger Balkon.  
Hauswirtschaftsraum im Keller Nr. 5, möglicher Einbau eines Zwischenbodens für doppelte Nutzfläche.  
Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



## Wohnung A3 – 4½-Zimmer-Gartenwohnung

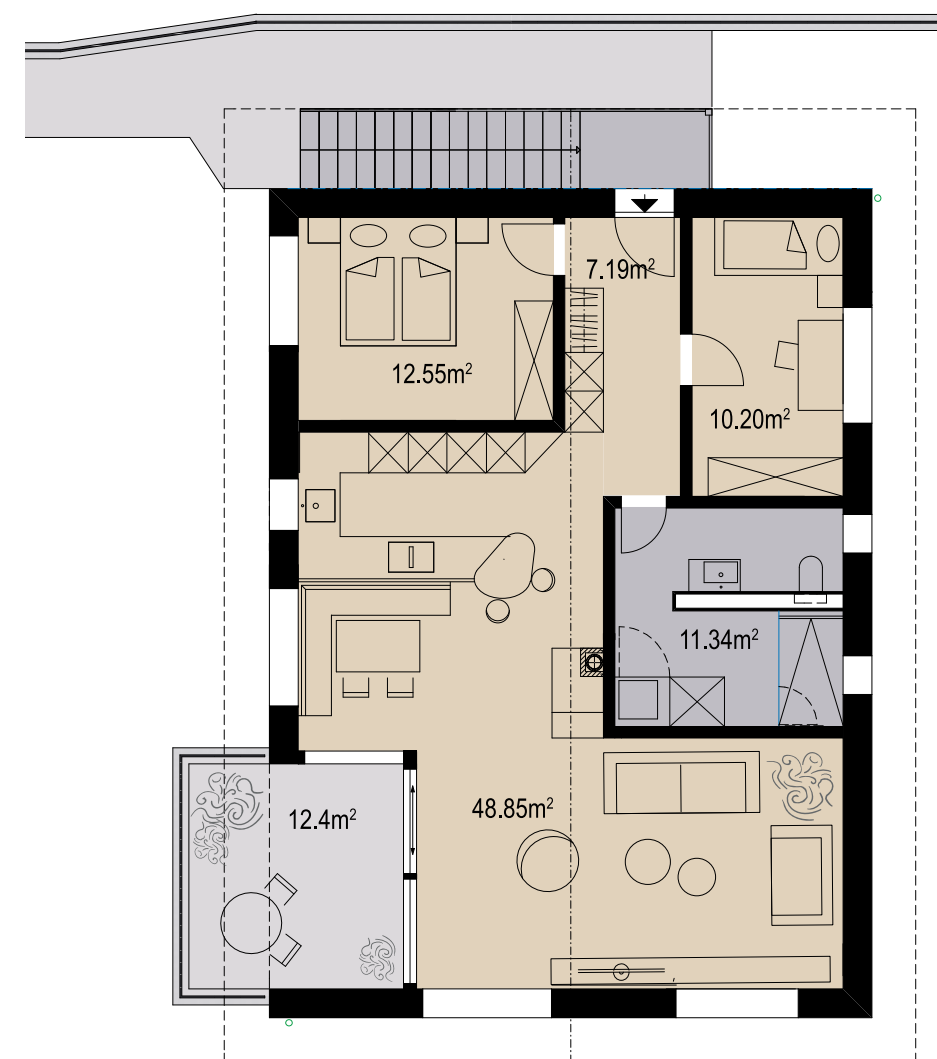
Kurzbeschreibung Wohnung: 111 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift, inkl. exklusiver Gartennutzung. Drei Schlafzimmer, grosszügiger Wohn-Essbereich und Küche, zwei Nasszellen, separater Waschraum in der Wohnung integriert. Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



## Grundrisse Wohnhaus B

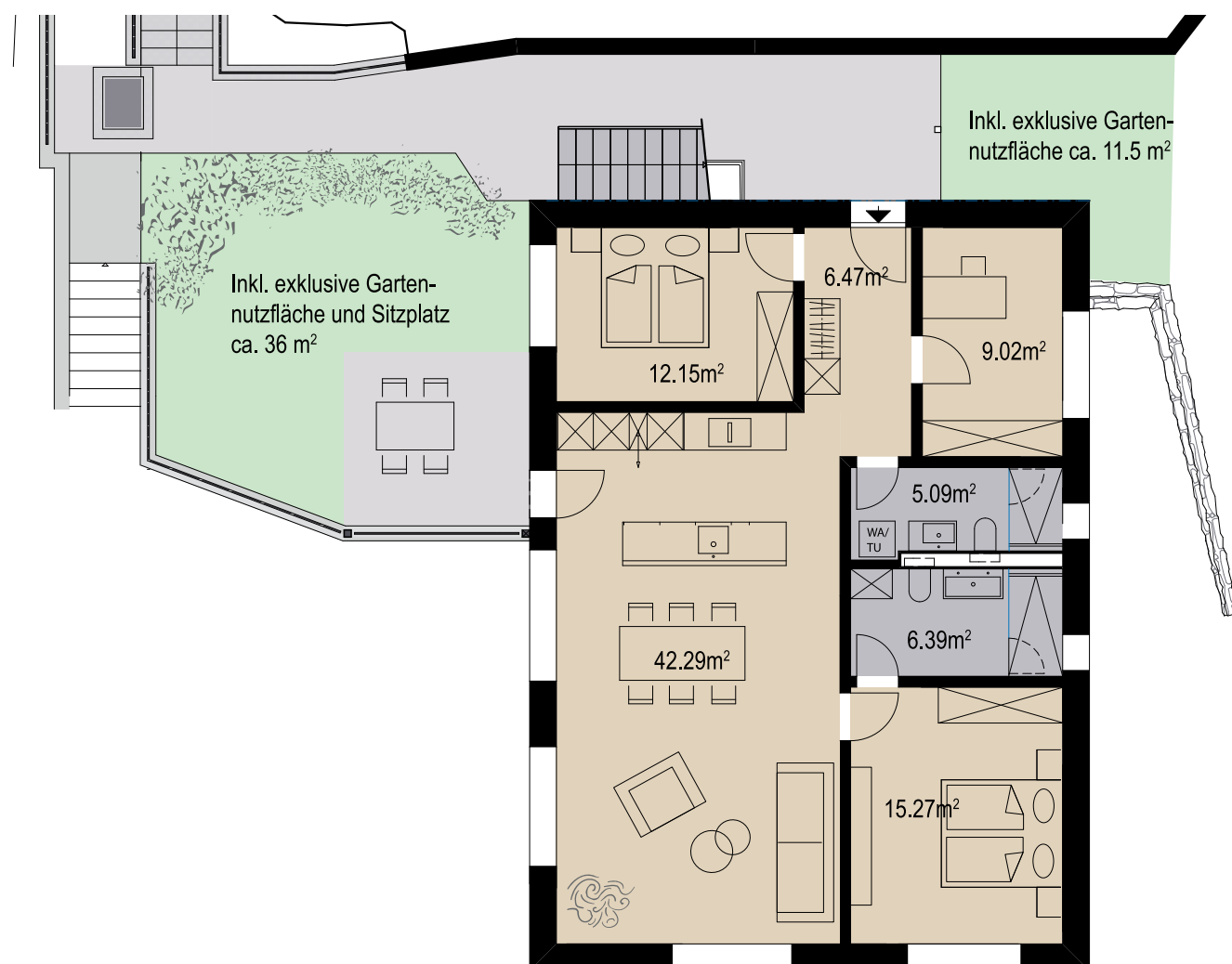
### Wohnung B1, 4.5-Zimmer-Dachwohnung

Kurzbeschreibung Wohnung: 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift.  
Zwei Zimmer, grosszügiger Wohn-Essbereich und Küche, Waschturm in der Wohnung integriert. Eigener Keller, Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



## Wohnung B2, 4.5-Zimmer-Gartenwohnung

Kurzbeschreibung Wohnung: 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift. Privater Gartensitzplatz und Gartenbereiche, Pergola optional, drei Zimmer, offener Wohn-Essbereich und Küche, zwei Nasszellen, Waschturm in der Wohnung integriert. Eigener Keller, Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



## Wohnung B3, 3.5-Zimmer-Gartenwohnung

Kurzbeschreibung Wohnung: Privater, überdeckter Zugang, exklusive Gartennutzung und Sitzplatz gegen Südosten. Zwei Zimmer, grosszügiger Wohn-Essbereich und Küche, zwei Nasszellen, Keller und Waschturm integriert. Eigener Keller, Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



## Kurzbaubeschrieb

### Gebäude & Schallschutz

Ausführung gemäss aktuellen SIA-Normen und Empfehlungen für Eigentumswohnungen, insbesondere SIA 181 Schallschutz im Hochbau.

### Rohbau

Foundation als armierte Bodenplatte mit ergänzen- den Fundamenten gemäss Ingenieurvorgaben. Massive Stahlbetondecken und Betonkonstruktio- nen nach statischer Berechnung. Untergeschosse in Beton/Kalksandstein, Wohngeschosse in verputztem Backstein, Dachgeschosse in Elementbauweise. Balkone in Beton mit thermisch getrennten Krag- plattenanschlüssen.

### Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle gemäss Energienachweis, eingefärbter Deckputz nach Farbkonzept des Architekten. Hinterlüftete Holzfassaden mit Mineralwolldämmung.

### Photovoltaikanlage

Indach-Photovoltaikanlage auf den Wohnhäusern zur Eigenstromnutzung mit leistungsstarken Solarmo- dulen, Wechselrichtern und Installation gemäss Elek- troplanung.

### Dach & Spenglerarbeiten

Dachdeckung mit eingefärbten Faserzementplat- ten (Eternit), Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox- System, Farbton grau matt.

### Fenster & Sonnenschutz

Holz-/Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung und energieeffizienter Ausführung. Beschattung durch elektrische Rafflamellenstoren.

### Elektroinstallationen

Moderne Elektroinfrastruktur mit Haupt- und Unter- verteilungen, Multimediaanschlüssen, zahlreichen Steckdosen sowie Beleuchtung gemäss Elektropla- nung. Balkone und Sitzplätze mit Feuchtsteckdosen und Beleuchtung. Umgebungsbeleuchtung mit Dämmerungs- und Zeitschaltung. Vorbereitung für Wallbox-Anschluss in der Garage.

### Heizung & Lüftung

Jedes Haus verfügt über eine eigene Erdsonden- Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fuss- bodenheizung mit Einzelraumregulierung und separater Verbrauchsmessung pro Wohneinheit.

### Aufzug

Personenlift für 6 Personen (480 kg Nutzlast) mit direk- ter Verbindung von Garage/Zufahrt zu den Wohn- und Kellergeschossen.

### Innenausbau

Weissputzdecken, Abriebwände in Wohnräumen, Nassräume mit geeignetem Untergrund für kerami- sche Beläge. In Wohn- und Schlafräumen integrierte Vorhangschienen.

### Metallbau

Balkon- und Fenstergeländer sowie Handläufe bei Aussentreppen gemäss Architekturplanung.

### Schreinerarbeiten

Hochwertige Innentüren in Holz, Wohnungseingangs- türen mit erhöhter Stabilität. Garderoben mit prakti- schen Innenausstattungen.

### Boden- und Wandbeläge

Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie Küche und Korri- dor mit Eichenparkett. Nasszellen mit Feinsteinzeug- platten und raumhohen Wandbelägen im Nassbe- reich. Keller mit Zementüberzug, Garagen in Monobeton. Balkone mit Holzwerkstoffdielen.

### Malerarbeiten

Wohnräume mit weissem mineralischem Deckenan- strich, Fensterbrüstungen mit abwaschbarer Be- schichtung. Keller- und Disporäume weiss gestrichen.

### Cheminée/Specksteinofen

Kaminanschluss mit Frischluftzufuhr und Specksteino- fen im Einfamilienhaus sowie in den Dachwohnungen enthalten (Budget CHF 15'000 inkl. MwSt.). WHGA2 gegen Aufpreis.

### Umgebung

Gärtnerische Gestaltung gemäss Architekturprojekt mit Humusierung, Rasenansaat, einheimischen He- cken und Sträuchern. Erschliessungs-

flächen in Asphalt, Betonsteinen sowie Steinausrol- lung entlang der Fassaden.

## Budgetpositionen

### Bodenbeläge

3-Schicht Parkett, Eiche Natur, geölt, fertig verlegt, CHF 135.– pro m² inkl. MwSt. (Wandsockel sind in den Budgetpreisen inbegriffen).

### Plattenarbeiten

Feinsteinzeugplatten in Nasszellen und Reduits, fer- tig verlegt CHF 135.– pro m² inkl. MwSt.

### Wandbeläge

Feinsteinzeugplatten, normal in den Nasszellen im Dusch- und Badewannenbereich Raumhoch ver- legt, Wandanschlüsse mit farblich abgestimmtem Si- likon-Kitt, fertig verlegt. CHF 135.– pro m² inkl. MwSt.

### Garderoben

Garderobenschränke Holzwerkstoff, kunstharzbe- schichtet, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept, CHF 4'500.– netto inkl. Mwst.

### Sanitär Apparate

Richner oder Sanitas Troesch, die Auswahl ist ein Vorschlag des Architekten und wird zu einem späte- ren Zeitpunkt durch den Eigentümer endgültig fest- gelegt. Das angegebene Budget bezieht sich auf den brutto Ausstellungspreis.

WHG A1: CHF 24'000.– netto inkl. MwSt.

WHG A2: CHF 20'000.– netto inkl. MwSt.

WHG A3: CHF 20'000.– netto inkl. MwSt.

WHG B1: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.

WHG B2: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.

WHG B3: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.

### Kücheneinrichtungen:

Grösse und Einteilung der Küche nach Plan Küchenbauer. Kücheneinrichtung mit Geschirrspü- ler, Backofen, Kochherd, Kühlschrank, Abluft- Muldenlüfter usw. Mit Natursteinabdeckung (Preis- klasse 2), Inkl. Mischer.

WHG A1: CHF 40'000.– netto inkl. MwSt.

WHG A2: CHF 35'000.– netto inkl. MwSt.

WHG A3: CHF 35'000.– netto inkl. MwSt.

WHG B1: CHF 32'000.– netto inkl. MwSt.

WHG B2: CHF 32'000.– netto inkl. MwSt.

WHG B3: CHF 25'000.– netto inkl. MwSt.

## Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraus- sichtlich Frühling/Sommer 2028

## Schlussbestimmungen

Individuelle Ausbauwünsche werden berücksichtigt, sofern sie technisch, statisch und terminlich realisier- bar sind. Sämtliche dadurch entstehenden Mehr- kosten (Planung, Bauleitung, Anpassungen usw.) trägt die Käuferschaft.

Im Kaufpreis ist lediglich die budgetierte Garderobe enthalten. Weitere Einbaumöbel oder Sonderaus- stattungen können separat geplant und angebo- ten werden.

Die Arbeiten werden grundsätzlich durch die von der Verkäuferschaft bestimmten Unternehmer aus- geführt. Bei Ausnahmen wird der Vergütungsan- spruch aufgrund des höheren Aufwands um 30 % gegenüber dem Referenzpreis gekürzt.

Für Bemusterung und Materialberatung (Küche, Sa- nitär, Wand- und Bodenbeläge) sind 40 Stunden im Kaufpreis enthalten. Zusätzlicher Aufwand wird se- parat verrechnet.

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Baubewilli- gungs-, Anschluss- und Versicherungsgebühren bis zur Übergabe. Die Käuferschaft trägt die Handän- derungssteuer, die Hälfte der Notariats- und Grund- buchkosten, die amtliche Schätzung sowie alle Mehrkosten aus individuellen Käuferwünschen.

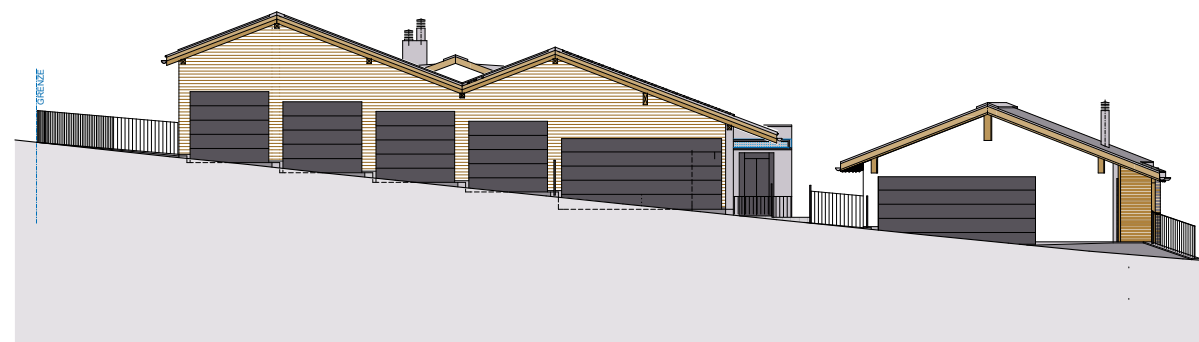
Die Verkaufsdokumentation basiert auf dem aktuel- len Projektstand. Pläne, Visualisierungen und Be- schreibungen dienen der Veranschaulichung und begründen keine Ansprüche. Ausführungsbedingte Änderungen, technische Anpassungen und gering- fügige Massabweichungen bleiben vorbehalten.

# Fassadenansichten Architektenpläne



## Südansichten

## Westfassaden



## Nordansichten, Zufahrt



## Ostfassaden



## Beratung und Verkauf

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Neubau-  
projekt Arcuaul in Schluein und stehen Ihnen  
bei Fragen sowie im gesamten Prozess gerne  
zur Seite.

Ihre Ansprechpersonen:  
Zora und Filip Battaglia  
[info@icona-immo.ch](mailto:info@icona-immo.ch)  
Telefon 079 600 08 53

ICONA  
Wohnraum.  
Aus der Region.