

Projektentwicklung, Planung und Erstellung. Alles aus einer Hand.

Die alpine architektur + bau gmbh ist eine einheimische Unternehmung, welche die gesamte Baudienstleistung anbietet. Handwerkliche, werthaltige Arbeiten haben in unserem Betrieb traditionell einen hohen Stellenwert: Die Schwesterfirma «Arpagaus SA» besteht bereits seit 105 Jahren als Familienunternehmung. Qualität kommt bei uns vor Quantität. Wir sind auch dann für Sie da, wenn die Objekte verkauft sind und die Garantiefristen bereits abgelaufen sind.

Swissness ist garantiert

Bauprojekt Neubau MFH Entadem Vitg in Cumbel

Das Neubauprojekt für ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, einer 4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss, einer 3 ½ Zimmerwohnung + einer 2 1/5 Zimmerwohnung im Obergeschoss sowie einer 5 ½ Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Galeriegeschoss, liegt in der malerischen Dorfkernzone in der Fraktion Cumbel. Das Grundstück ist auf allen Seiten offen. Es bietet eine wunderschöne Aussicht. Durch die leichte Hanglage und Ausrichtung gegen Südost, Süden- und Westen ist das Grundstück optimal besonnt. Es bietet eine faszinierende Weitsicht über das gesamte Panorama des Val Lumnezia, vom Piz Riein bis zuhinderst am Piz Terri.

Das Val Lumnezia oder auch „Tal des Lichts“ genannt, gilt als eines der sonnigsten Täler in Graubünden.

KONZEPT

Alterswohnung oder Familienwohnung. Ob Single oder Grossfamilie. Durch die verschieden grossen Wohnungen können unterschiedliche Bedürfnisse abgedeckt werden. Durch den Einbau eines Personenlifts sind alle Wohnungen auch für gehbehinderte Personen geeignet.

Das Haus soll in Bezug auf Ausrichtung, Volumen und Materialisierung möglichst gut im Dorfbild integriert sein.

Es soll aber auch den heutigen Anforderungen an ein modernes Wohnen entsprechen.

Die Architektur trägt diesem Aspekt Rechnung. Es ist einem zu weiten Teilen aus Holz gebautes Haus, welches gut mit den umliegenden Gebäuden in der schützenswerten Dorfkernzone harmonisiert.

Der Ausbau wird in einem gehobenen Ausbaustandard erstellt. So werden Türen, Treppen, Schränke sowie andere Einbauten aus Naturholz gefertigt. Die Parkettböden sind in Eichenholz ausgeführt. Es soll ein moderner, werthaltiger Innenausbau entstehen.

Die Faktoren Ökologie, gesundes Wohnen und Energieeffizienz sind weitere, wesentliche Punkte unseres Baukonzepts. So wird das Haus mit einer Photovoltaikanlage auf der Südwest ausgerichteten Giebeldachseite ausgestattet.

BAUBESCHRIEB

Bauteile, Bauart, Dimensionierung von Bauteilen

Zur Einhaltung der verlangten Anforderungen an Statik, Schallschutz, Wärmeschutz, Feuerschutz gelten die gültigen, Schweizer Normen.

Änderungen, welche einer Verbesserung der Ausführung dienen, können Anpassungen des Baubeschriebs auslösen.

Normen

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die folgenden Normen und Empfehlungen;

- Normen der SIA, des SEV und von weiteren Fachverbänden.
- Örtliche Bauvorschriften und der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung.
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, des Amtes für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes.

Schallschutz

Die Konstruktionen basieren auf den Anforderungen der SIA-Norm 118; Schallschutz im Hochbau. Getrennt nach Nutzungseinheiten, hinsichtlich des Schutzes gegen Aussen- und Innenlärm, nachweislich in Bezug auf Luftschall, Trittschall und Geräusche-Entwicklung von haustechnischen Anlagen.

Statik

Die Konstruktionen basieren auf der SIA-Norm 118 für den Bau von Hochbauten. Die Konstruktion wurde durch das Ingenieurbüro *berni architects e inschigniers*, Marco Cavegn, MSC.Bau-Ing. FHO-SIA, Via Casut 12a in 7126 Castrisch geprüft.

Wärmeschutz

Die Berechnung des Wärmebedarfs basiert auf der SIA-Norm 384.2. Die Einzelteilberechnungen basieren auf den Berechnungen und dem Nachweis von e3 Energieberatung, Thomas Gossweiler, Sägenstrasse 8 in 7032 Landquart.

Bemerkungen zur Materialwahl

Vermeidung von Formaldehydabgabe an die Innenraumluft. Die verwendeten Materialien wie Mehrschichtplatten, Brettschichtholz, Gipsfaserplatten, Putze, Farben, Leime, Stoffe und andere Materialien sind Formaldehydfrei. Es werden nur nachgewiesene und von der Lignum, Holzwirtschaft Schweiz, empfohlene Produkte verwendet. Unterlagen und Dokumentationen: Merkblatt zur Sicherstellung einer tiefen Formaldehyd-Raumluftkonzentration, Hilfsmittel 1; Anwendungsmatrix zur fachgerechten Verwendung von Holzwerkstoffen in Innenräumen, Hilfsmittel 2; Produktliste.

Baugrund / Radongefährdung

Die Bauparzelle Nr. 2046, Entadem Vitg auf Gemeindegebiet von 7142 Cumbel, Lumnezia, liegt gemäss der schweizerischen Radonkarte im mittel gefährdeten Bereich mit einer Wahrscheinlichkeit von bis 12% das die Grenzwerte überschritten sein könnten. Da die Wohnräume durch ein betoniertes Sockelgeschoss vom Erdreich getrennt sind, werden keine weiteren speziellen Massnahmen hinsichtlich Radonschutz notwendig.

Fundamente

Alle Fundamente, Frostriegel sowie die Bodenplatte über Erdgeschoss, sind in armierten Ortbeton erstellt. Betonqualität, Dimensionen und Bewehrung/Armierungen der Betoneisenkonstruktionen entsprechend den Anforderungen gemäss statischem Konzept vom Bauingenieur. Die Betonfugen zwischen Boden/Wände sowie zwischen Wände und Decken unterhalb des Perimeters sind speziell abgedichtet.

Bodenplatte über Erdreich

Magerbetonsohle für die Aufnahme der Bodenisolation, ca. 5 cm dick. Armierte Bodenplatte 22 cm dick, Oberfläche direkt bei Erstellung glatt abgezogen. Arbeitsfugen speziell abgedichtet. Kleine Schwundrisse können zeitlich verzögert auftreten.

Geschossdecke über Untergeschoss

Geschossdecke in armierten Ortbeton. Dicke der Betonplatte ca. 25 cm. Darüber Wärmedämmung aus XPS-Isolation 16 cm dick. Trennlage aus PE-Folie. Unterlagsboden aus Zement 7 cm dick mit Glasfasern armiert. Schallschutz-Isolationstrennstreifen an Wände. Fertige Bodenbeläge siehe unter Bodenbeläge.

Geschossdecken über Erd- und Obergeschoss

Bodenelemente aus Mehrschichtholzplatten, 12 cm dick, über ganze Hausbreite gespannt. Darüber im Verbund, mit spezieller Armierung, erfolgt der Einbau einer Betondecke, ca. 12 cm dick. Tragkonstruktion erfolgt aus dem Verbund von Holzträgerplatte und Betonplatte, sogenannte; Holz-Betonverbunddecke. Darüber 2-lagige Trittschallisolierung 4 cm. Darüber Unterlagsboden aus Zement 7 cm dick mit Glasfasern armiert, inkl. Schallschutzisolationstreifen an Wänden. Deckenuntersichten 7 cm herunter gehängt für Leitungsführungen und Leuchten Einbauten. Decken aus Gipsfaserplatten, mit mineralischem Glattputz versehen und weiss gestrichen. Isolation zwischen Leitungsführung ausgeblasen.

Dachkonstruktion

Giebeldach mit Tragkonstruktion bestehend aus Dachpfetten und darüberliegende vorgefertigte Dachelemente. Lastübertragungen über First-, Mittelpfetten- und Fusspfetten auf Aussenwände und Lastpunktabnahmen auf Innenwände gemäss Konzept Ingenieur. Dachuntersichten mit Mehrschichtplatten aus Fichtenholz natur. Arbeitsfugen zwischen den einzelnen Dachelementen mit Nut/Feder (Fugen können je nach Jahreszeit, Temperatur und Feuchtigkeit leicht öffnen und wieder schliessen). Mineralische Dämmung zwischen Dachsparren 200 mm dick. Überdachdämmung über Sparren mit Holzwischfaserplatte 60 mm dick. Vordachuntersichten mit Mehrschichtplatten Fichte natur. Diffusionsoffene Konstruktion. Wärmedämmwert Dach U-Wert 0.16 W/m²K nach Einzelbauteilnachweis. In der Dachfläche werden drei Dachfenster eingebaut. Zwei Fenster auf der Ostseite und ein Fenster auf der Westseite. Die Fenster werden elektrisch angetrieben. Die Fenster werden mit einem Aluminium-Aussenrollo bestückt. Der Antrieb vom Rollo wird elektrisch betrieben. Grösse und Anordnung nach Plan und Abstimmung mit Photovoltaikpanelen.

Dacheindeckung

Unterdachbahn, verschweisste Dachbahn, von unten diffusionsoffen, von oben wasserdicht. Dachwasserrinnen, Einlauf- und Entlüftungsbleche, Kamineinfassungen sowie vertikale Abläufe aus rostfreien verzinkten Blechen gefertigt. Konterlattung 8 cm dick, für Dachentlüftung sowie für statischer Tragteil im Vordachbereich. Ortgangbretter und Stirnbretter aus Lärchenholz als Dachrandabschlüsse. Teileindeckung mit Tondachziegel dunkelgrau. Schneefangstopper auf beiden Giebelseiten regelmässig im unteren Bereich verteilt.

Photovoltaikanlage

Auf der Dachfläche wird eine Inndach-Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 40 KW peak und einer kalkulierten Jahresleistung von 30'000 kWh/Jahr installiert.

Aussenwände aus Beton und Mauerwerk

Die Aussenwände im Untergeschoss sowie die Wände beim Treppenaufgang im Erd- und Obergeschoss werden in Ortbeton erstellt und mit einer Aussenwärmedämmung versehen. Perimeterdämmung, als PU-Schaumplatten oder aus geschäumten Foamglas.

Isolation über Perimeter aus mineralischer Wärmedämmung (z.B. Steinwolle). Die Wärmedämmung wird vollflächig verklebt, mit einer Gewebearmierung verstärkt und mit einem mineralischen Abrieb versehen. Isolationsdicke über Terrain 20 cm. Mineralischer Aussenputz mit eingebettetem Armierungsgewebe im Grundputz. Wärmedämmwert Wände mit Aussenisolationen min. U-Wert 0.16 W/m²K. Farbe gemäss Farbkonzept.

Aussenwände Holzbau EG und OG

Vorgefertigte Holzelemente.

Tragkonstruktion mit CLT-Dickholzplatte 120 mm auf Wandinnenseite, aussen mit Konstruktionshölzer vertikal, 120 mm dick mit mineralischer Dämmung ausgefacht. Zweite Dämmlage aussen mit Holzfaserdämmlage 60 mm dick. Dimension und Anzahl der vertikalen und horizontalen Hölzer entsprechend den statischen Anforderungen an Trag- und Verformfestigkeit. Holzrahmendicke 20 cm. Fassadenverkleidung bestehend aus Hinterlüftungslattung 30 mm dick für Aufnahme der äusseren Fassadenverkleidung. Innere Wandflächen aus Holz oder wo erwünscht mit Gipsfaserplatte und mineralischem Putz überzogen. Wärmedämmwert Wand Holzbau U-Wert 0.16 W/m²K nach Einzelbauteilnachweis.

Aussenwände Holzbau DG

Vorgefertigte Holzelemente.

Tragkonstruktion mit CLT-Dickholzplatte 100 mm auf Wandinnenseite. Aufbau nach aussen analog Wände im EG und OG. Aufbau nach innen mit Installationslattung 30 mm für elektr. Leitungsführungen. Dämmung 30 mm zwischen Installationslattung satt eingesetzt. Innere Bekleidung mit Gipsfaserplatten 12 mm. Wände werden mit einem mineralischen Verputz bezogen, abgelätet, geschliffen und weiss gestrichen.

Innenwände Treppenhaus, Geschosstreppen, Decken Treppenhaus

Trennwände zwischen Wohnungen und Treppenhaustreppen sowie Treppen und Podeste in armierten Ort beton erstellt. Betonqualität, Dimensionen und Bewehrung/Armierungen der Betoneisenkonstruktionen entsprechend den Anforderungen gemäss statischem Konzept vom Bauingenieur. Treppen sind in Sichtbeton vorgesehen.

Innenwände Sockelgeschoss

Trennwände im Untergeschoss wo nicht in Beton ausgeführt sind die Wände teilweise in Kalksandstein erstellt als Sichtmauerwerk ohne Verputz. Die Innenwände (Treppenhaus und Eingang) werden mit einem Grundputz und mineralischen Fertigputz versehen.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände als Doppelwände erstellt. Zwischen den Wänden zusätzlich 6 cm Schalldämmisolation.

Tragkonstruktion in Dickholzplatten 10 cm dick. Bei statischen Lastabnahmen entsprechend verstärkt oder dicker gemäss Konzept Bauingenieur.

Ausdämmung mit schallabsorbierender Isolation. Beidseitige Wandverkleidungen mit Gipsfaserplatten 1.5 cm. Abrieb mit Glattputz weiss gestrichen. Schalldämmwerte Wohnungstrennwände dB 52.

Wohnungsinterne Zimmertrennwände

Tragkonstruktion mit CLT-Dickholzplatten 100 oder 120 mm dick je nach Anforderung an Tragfähigkeit gemäss Konzept Bauingenieur. Wo erwünscht können einzelne Wände mit einer Gipsfaserplatte überzogen und mit einem mineralischen Putz versehen werden.

Wohnungsinterne Zimmertrennwände im DG

Tragkonstruktion mit CLT-Dickholzplatten 100 mm dick je nach Anforderung an Tragfähigkeit gemäss Konzept Bauingenieur. Einseitige Anbringung einer Installationslattung für elektr. Leitungsführungen. Dämmung zwischen Lattungen satt eingesetzt. Fertige Beplankung mit Gipsfaserplatten 12 mm, einseitig auf Installationslattung, anderseitig direkt auf CLT-Platte angebracht. Wände werden mit einem mineralischen Verputz bezogen, abgelätet, geschliffen und weiss gestrichen.

Holzfassaden

Horizontal versetzte Fassadenverkleidung in Fichtenholz. Montage auf Hinterlüftungslattung mit rostfreien Befestigungsmittel. Leibungseinfassungen aus Lärchenholz massiv.

Fenster / Balkontüren / Schiebetüren

Fenster aus Holz mit 3-fach Isolierverglasung mit U-Wert W/m² von 0.70. Lichtdurchlass 72%, G-Wert 50%.

Wärmedurchgangskoeffizient über ganzes Fenster (inkl. Rahmen, Glas, Glasverbund) Uwert 1.10 W/m²K.

Oberfläche aussen geölt mit Lärchenholzöl, Oberfläche Innenseite mit Hartwachsöl naturweiss geölt. Je Raum ist ein Drehkipplügel vorgesehen. Bedienungsgriffe in Chromstahl matt gebürstet.

Beschattung / Sonnenschutz

Raffstoren mit Lamellenbreit 90 mm aus Aluminium, mit seitlichen Führungsschienen. Bei allen Fenstern elektrischer Antrieb. Bedienung über Schalter. Grosse Fenster auf Süd- und Westseite mit elektrischem Antrieb. Kleine Fenster mit Handkurbel. Keine übergeordnete Storensteuerung für Sonnen-, Windwächter, Timer, etc. vorgesehen. Farbe gemäss Farbkonzept.

Aussentüren

Türen gegen Aussenklima, isolierte Aussentüren für Klimaklasse 4, Türelement mit U-Wert 0.96 W/m²K.

Aussenseite mit vorgehängtem Türdoppel aus Holzwerkstoff. Rahmen in Eichenholz massiv, Türblatt mit Isolationseinlage und eingebauten Aluminiumverstärkungen, Innenseite wählbar in Holz farblos geölt oder deckend weiss lackiert.

Glaseinsätze mit 3-fach Isolierglas mit U-Wert W/m² von 0.70. Türdicke ca. 6.5 cm. Dichtungen im Blendrahmen eingesetzt. Türschwelleprofil 3 cm hoch, mit Dichtung. Türschloss mit Mehrfachverriegelung für erhöhten Einbruchschutz. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt gebürstet. Schalldämmwert Aussentüren 42 dB.

Balkone / Geländer

Tragende Bodenplatte aus mehrschichtig verleimter Holzplatte. Abdichtung mit verschweisster Spezialfolie für Flachdachabdichtungen. Darüber Schutzschicht mit Gummischrotmatte.
Balkonboden mit Lärchenholzbrettern 2.5 cm dick inkl. Unterkonstruktion.
Balkongeländer mit vertikalen verlegten Hölzern, Stützen aus Metall grau. Handlaufbretter in Lärchenholz massiv.

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen

Die elektrischen Installationen werden gemäss den SEV-Vorschriften erstellt.
Die Hauptverteilung mit dem Aussenzählerkasten befindet sich im Untergeschoss an der Südfassade (von aussen zugänglich).
Für jede Nutzungseinheit sind Unterverteilungen vorgesehen. Die Unterverteilung mit den erforderlichen Leitungsschutzschalter, FI-Schutzschalter, Steuerungsautomaten etc. für die jeweiligen Verbraucher befindet sich im Technikraum.

Erdung/Potentialausgleich

Die vorschriftsgemässe Erdung der gesamten Elektroanlage mit Anschlüssen am Fundament und Systemverbund mit metallisch leitenden Kanal-, Rohr- und Lifanlagen sowie Betriebseinrichtungen sind eingerechnet. Der äussere Blitzschutz wird durch den Spengler erstellt.

Haupt- und Steigleitungen

Die Elektroleitungen für die Haustechnikanlagen HLKSE und zu allen Wohnungsverteilern sind eingerechnet. Die Verkabelung erfolgt mit handelsüblichen, halogenfreien Kabeln, über Trasse, in Steigzonen offen verlegt, in Rohren (Unterputz) oder in Kabelschächten.

Licht- und Steckdoseninstallationen

Alle Räume, Verkehrszonen, Treppenhaus etc. sind den spezifischen Raumbedürfnissen entsprechend beleuchtet. Die Installationen in allen Wohnräumen werden unter Putz geführt.
Es werden pro Wohnzimmer und Schlafzimmer 2 Stockdosen erstellt. Der Lichtschalter befindet sich in der Regel neben der Tür und/oder an einem gut zugänglichen Ort beim Entrée, Gang, Küche oder beim Treppenaufgang.

Leuchten- und Lampenlieferung

Allgemeine Räume: Einfache technische LED-Leuchten in Garage, Kellerräumen und Technikraum. Ein- oder Aufbauleuchten an der Wand und an der Decke sowie im Eingangsbereich und Garagenvorplatz.
Wohnungen: In Wohnen/Küche, Entrée sind LED-Deckeneinbauleuchten eingerechnet (Anzahl und Anordnung gemäss Lichtkonzept Elektriker). In Schlafzimmern sind normale Deckenleuchtenanschlüsse gerechnet. In den Nasszellen sind Spiegelschrankbeleuchtungen gerechnet.
Auf dem Balkon ist eine Aussenleuchte an der Wand vorgesehen.
Umgebung: Aussenleuchten für die Zugangswege mit Bewegungsmelder.
Im Wohn- und Küchenbereich und allen Zimmern sowie bei Sauna und Galerie im Dachgeschoss sind im Preis keine Lieferung und Montage von Leuchten enthalten! Die entsprechenden Verkabelungen sind jedoch in den Dachelementen für die Deckenlampen eingerechnet.

Telefon, Fernsehen, Internet

Das Gebäude wird von der Swisscom und dem ortsansässigen Betreiber für Fernsehen erschlossen. Die Anschlussart (Analog, ADSL, etc.) wird nicht vorbestimmt, dies kann (muss) der Käufer selbst auswählen. Die entsprechenden Kosten (Abos) beim Internetprovider oder bei der Swisscom gehen zu Lasten des Wohnungsbesitzers. Es sind total 2 Multimediadosen pro Wohnung eingerechnet. Die Multimediadosen sind betriebsfertig installiert und ausgerüstet für einen Telefonanschluss, Netzwerkanschluss, TV- und Radio Anschluss.
Der Käufer wählt einen individuellen Provider. Je nach Wahl sind durch den Käufer die Netzwerk- und Telefonanschlüsse im Multimediateilnehmer zu verbinden. Die notwendigen Aktivkomponenten wie Modem, Router, Switch, Setup-Boxen sind nicht im Kaufpreis enthalten.
Im Lift (Notruf) wird eine analoge Anrufleitung installiert.

Wohnung Dachgeschoss

Die elektrischen Installationen mit Leitungsführungen, Steckdosen, Schalter für Leuchten, Lamellenstoren und weitere nötige Installationen werden nach den finalen Elektroinstallationsplänen vom 28.02.2026 von der Elektroplanerfirma Soller Partner AG, ausgeführt. Die Mehrkosten für die diversen Anpassungen im Vergleich zur Basisausführung belaufen sich dabei gemäss Angaben Soller Partner SA auf SF. 4'200,00 inkl. Mwst.

Heizung und Warmwasser

Die Energieversorgung für das Heizen und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft-Luft Wärmepumpe.
Die elektrische Energie für die Pumpen wird von der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert.
Die Wärmeabgabe zu den Wohnungen und an die Räume erfolgt über konventionelle Verteilungen und einer Fussbodenheizung. Pro Wohnung ist ein Fussboden-Heizungsverteiler vorgesehen. Die einzelnen Bodenheizungsringe können individuell reguliert werden. Die Wohnräume sind mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet.

Brauchwasser / Sanitäre Anlagen

Das Brauchwasser wird mit einer Entkalkungsanlage ausgestattet. Der Wasser-Härtegrad kann dabei reguliert werden. Das Warmwasser wird über die Wärmepumpe aufbereitet. Zuleitungen zu allen Zapfstellen für Warm- und Kaltwasser ab Verteilbatterie im Technikraum. Leitungen für Warm- und Kaltwasser in Pex-System (flexible Kunststoffleitungen mit Schutzummhüllung) inkl. aller nötigen Formstücke, Befestigungen, Reduzierungen, Anschlüsse an Geräte etc. Isolation der Warmwasserleitungen zur Verhinderung von Wärmeverlusten.

Abwasserleitungen System Geberit-Silent. PE-Rohre 125 mm, inkl. aller nötigen Formstücke, Befestigungen, Spülöffnungen, etc. Abwasserleitungen mit Umhüllungsisolierung zur Verhinderung von Schallübertragung.

Sauberes Abwasser, Meteorwasser, Sickerleitungen

Bituminöser Anstrich auf Betonflächen, wasserführende Sickerplatte bei Wandflächen im Erdreich.

Sickerleitung sowie Sickerpackung bei seitlichen und hangseitigen Wänden. Kontroll- und Spülstützen Sickerleitungen.

Sickerwasser wird getrennt vom Abwasser am Gemeindeleitungsnetz angeschlossen. Kontroll- und Spülschacht bei Vorplatz Garage.

Abwasserleitungen (Schmutzwasser)

Schmutzwasserleitungen, Fallstränge System Geberit-Silent aus PE-Rohren, Querschnitte 65-125 mm, inkl. allen notwendigen Formstücken, Befestigungsteile, schalldämmende Isolationen. Leitungen im Haus in isoliertem Leitungskanal. Wo nötig in Holz/Betonverbunddecken eingelegt. Leitungsführungen ausserhalb Gebäude in PE 160 mm, mit Kontroll- und Spülschacht bei Vorplatz mit Anschluss an Gemeinde-Kanalisationsnetz.

Lifanlage

Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss mit einer Förderlast von 630 kg / 8 Personen. Schachtgrösse ca. 165 x 180 cm, Kabinengrösse ca. 110 x 140 cm. Geregelter elektro-mechanischer Antrieb. Sicherheit gemäss dem Standard der Technik und der Schweizerischen Aufzugsverordnung. Ausführung und Ausbau: aktueller Standard der Hersteller.

Der Aufzug ist für Behinderte inkl. Begleitperson benutzbar und gilt als behindertengerecht. Kabinennotruf mit Sprechverbindung während 24 Std/7 Tage pro Woche.

E-Mobility

Sofern ein System für E-Mobility verbaut wird werden die Kosten für die Grundinstallationen wie Zähler, Abgang, Flachbandkabel Verteilung, Anschlusspunkte, Kommunikation Lastmanagement und weitere nötige Installationen anteilmässig nach der Wohnungsanzahl aufgeteilt. Die jeweilige Ladebox übernimmt jeder Wohnungseigentümer zu seinen Lasten

AUSBAU

Sanitärapparate

Lieferung und Montage allgemeiner Sanitärapparate gemäss Architektenplänen.

Folgende Sanitärapparate sind in der Standardausführung enthalten:

Die Standard-Apparate basieren auf der Auswahl und Angebot der Firma Richner AG, an. 500 554 067 02.03.26.

- Badewanne oder Dusche aus Stahl emailiert, inkl. Unterbauten
 - oder Bodenebene Duschen mit Gefälle, mit Ablaufrinne
 - Waschtische weiss emailiert 1 Stk. Pro Nasszelle
 - Armaturen aus Chromstahl glanz
 - Unterbaumöbel mit zwei Schubladen
 - Spiegelschränke als Einbauten nach Mass gefertigt
 - WC-Anlage mit Unterputzspülkasten. Auf Wunsch gegen Mehrpreis mit Duschen-WC
 - Duschtrennwände aus Klarglas sekurisiert
 - Waschmaschine und Tumbler, min. Energieklasse AA. Allgemeine Benützung im Technik-/Waschraum.
- Die Bestückung sämtlicher Sanitärräume erfolgt entsprechend den Projektplänen des Architekten.

Küchenmöbel / Geräte

Küchenmöbel nach Sinknorm oder Spezialmasse gefertigt. Innere Schrankflächen weiss, beschichtete Spanplatten. Alle Beschlägerteile wie Schubladenauszüge, Türscharniere, Vollauszüge, etc. sind von hochwertiger Qualität.

Türfronten sowie alle sichtbaren Flächen weiss hochglanz oder matt. Möbelgriffe in Chromstahl matt oder Griffleisten nach Auswahl Käuferschaft.

Spülbecken in Chromstahl.

Arbeitsplatten in Naturstein nach Wahl. Mittlere Preisklasse. Nach Wunsch in Glas, sofern Kosten gleich hoch wie Naturstein ohne Mehrpreis.

Schutzschild an Wänden hinter Kochfeld und Spülbecken in Glas, weiss oder farbig.

Geräte: Induktionskochfeld mit 4 Platten, hochliegender Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank ca. 230 Liter mit Gefrierfach ca. 70 Liter. Dampfzug oder Umluft-Dampfzug.

Alle Apparate sind in der Energieklasse oder AA oder besser. Vorzugsweise werden V-Zug Geräte verbaut.

Die Bestückung sämtlicher Küchenmöbel, Geräte und dgl. erfolgt entsprechend den Projektplänen des Architekten.

Die Standardgeräte sind in der Ausführung nach der Apparatliste von V-Zug vom 02.03.2026 gerechnet.

Wohnungseingangstüren

Brandschutztür gemäss VKF-Richtlinien. Holzwerkstofftür mit rahmenbündig schliessendem Türblatt. Rahmen in Eichenholz massiv, Türblatt mit schalldämmender Isolationseinlage, Flächen mit Fichtenfurnier belegt (Tür-Innenseite kann auch in

Fichte furniert werden). Oberflächen geölt. Türdicke ca. 55 mm. Dichtung im Blendrahmen eingesetzt. Türschwellenprofil 3 cm hoch, mit Dichtung. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt.

Zimmertüren

Holzwerkstofftüren mit rahmenbündig schliessendem Türblatt. Rahmen in Fichtenholz massiv, Türblatt aus massiver Werkstoffplatte, Fichte furniert, umlaufende Kanten massiv. Oberflächen mit Hartwachsöl naturweiss. Türdicke ca. 42 mm. Dichtung im Blendrahmen eingesetzt. Türenabstand unten zu Boden mit ca. 5 mm Luftspalt. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt.

Kellertüren

Holzwerkstofftüren mit rahmenbündig schliessendem Türblatt. Rahmen in Fichtenholz massiv, Türblatt aus Werkstoffplatte 4 cm dick. Dichtung im Blendrahmen eingesetzt. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt. Oberflächen deckend weiss lackiert. Schalldämmwert Kellertüren 32 dB.

Schliessanlage

Schliessanlage System Kaba Star nach Schliessplan erstellt. Total sind fünf Schlüssel pro Wohneinheit vorgesehen.

Garagentor

Massive Konstruktion aus Metallprofile mit Füllung aus Holz. Das Garagentor ist motorisiert und mittels Handsender bedienbar. Je Abstellplatz 1 Sender.

Schliessanlage

Schliessanlage System Kaba Star nach Schliessplan erstellt. Total sind fünf Schlüssel pro Wohneinheit vorgesehen.

Bodenbeläge

Bodenbeläge Holz

Unterboden als schwimmender Zementboden, ca 60 mm dick, auf Trittschallisolation von 4 mm verlegt. Bodenbeläge Wohnfläche (Wohnen, Zimmer und Gang): Eichenholzparkett, rustikal, mit Ästen, Risse mit schwarzem Kitt geschlossen, Oberfläche farblos geölt, Brettbreite ca. 180 mm, Länge ca. 1600-2200 mm, vollflächig auf Unterboden verklebt. Sockelleisten an Wände weiss lackiert.

Bodenbeläge Nasszellen

Bodenbeläge in Nasszellen und Wirtschaftsraum mit Feinsteinzeugplatten. Oberflächen rutschhemmend. Farbe nach Wunsch Käufer. Im Betrag enthalten; mittlere Preisklasse z.B. wie Valser Granit Firma Gasser AG in Haldenstein: Typ Living Vason Greige 300x600 mm (Imitat Valser-Quarzit).

Bodenflächen Nebenräume

Bodenbeläge in Keller-, Technikraum und Garage: Beton Nass abtalschiert oder Zementüberzug geschliffen.

Bodenroste

Bodenbeläge bei Balkonen und Sitzplätzen, als Bodenroste mit Lärchenholzbrettern belegt.

Wandbeläge

Wandbeläge in Nasszellen im Bereich der Duschen und Badewannen mit Steinzeugplatten. Wasserabgewandte Flächen verputzt und gestrichen. Auf Wunsch können die Wandbeläge gegen Mehr- oder Minderpreise ausgewählt werden. Im Betrag enthalten; mittlere Preisklasse z.B. wie Valser Granit Firma Gasser AG, Haldenstein: Typ Living Vason Greige 300x600 mm.

Wandoberflächen Wohnbereich (Wohnen, Küche, Gang, Schlafräume, Treppenaufgang, Eingang)

Alle Wände im Wohnbereich erhalten einen mineralischen Glattputz und werden mit einer mineralischen Farbe weiss matt gestrichen.

Wandoberflächen bei Garage, Keller, Technikraum

Beton roh oder Sandkalkstein als Sichtmauerwerk gemauert.

Garderoben- und Schrankeinbauten

Schrank-, Möbel- und Gestelleinbauten gemäss Grundrisspläne. Innere Schrankflächen mit weiss beschichteten Spanplatten. Alle Beschlägeteile sind von hochwertiger Qualität. Sichtteile wie Türfronten, Seitenteile, Sockelfronten und dgl. in Fichte furniert. Oberflächen mit Hartwachsöl natur.

FEUCHTIGKEITSHAUSHALT IN NEUBAUTEN

Wohngeschosse

Neubauten werden zum Teil mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden. Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Putze und dgl. Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Es ist daher wichtig, dass die Wohnräume regelmässig gelüftet werden. Dies soll als Stosslüftung mit weit offenen Fenstern erfolgen. Die Dauer der Lüftung soll 5 bis 10 Minuten betragen (siehe Broschüre «richtiges Lüften in Wohnräume»).

Untergeschosse

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Im Sommer kann die relative Luftfeuchtigkeit über 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen wie z.B. mit elektrisch-betriebene Entfeuchter nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner Secomat ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensat Behälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

UMGEBUNG

Die Erschliessung erfolgt von der Quartierstrasse Entadem Vitg von der Süd- und Ostseite.

Die Vorplätze beim Hauseingang und bei den Garageneinfahrten werden mit Verbundsteine belegt.

Die restlichen Freiflächen um das Haus werden begrünt.

Stützmauern werden nach Möglichkeit vermieden oder so klein wie möglich gehalten. Wenn nicht aus statischen Überlegungen betonierte Mauern verlangt sind, so werden die Stützmauer mit Blocksteine als Trockenmauerwerk erstellt. Es sind keine Bepflanzungen mit grossen Stammbäumen vorgesehen.

ALLGEMEINES

Berechnung der Wohnflächen

Zur Berechnung der Nettowohnflächen wird die reine Fläche, ohne Aussen- und Innenwände bemessen. Balkone, Keller und Abstellräume werden separat ausgewiesen.

Möblierung

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteile des Wohnungskaufpreises. Ausser Einbauschränke in Nischen und Garderobenschränke.

Gebühren

Handänderungs-, Notariats- und Grundbuchgebühren zu Lasten der Käuferschaft (total ca. 2.3%).

Verkaufspreise

Es handelt sich um Festpreise, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. In der Regel werden Autoeinstellplätze separat ausgewiesen.

Zahlungsbedingungen

20'000,00 SFr. Anzahlung bei Reservation
1/3 bei Beurkundung des Kaufvertrages
1/3 bei Rohbauerstellung
1/3 bei Bezugsbereitschaft resp. Schlüsselübergabe

Änderungen / Anpassungen

Änderungswünsche und Anpassungen gegenüber den im Baubeschrieb enthaltenen Ausführungen, den gültigen Projektplänen (Pläne für Stockwerkeigentümergebäude) gehen zu Lasten der Käuferschaft. Rechtzeitig bekannt gegebene Änderungswünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Aufwendungen für Änderungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft. Die Abrechnungen dieser Aufwendungen werden nach den effektiven Aufwendungen erstellt. Die Verrechnung für Planung und Bauleitung beträgt für jede Beststellungsänderung im min. Fr. 500.00. Abrechnung nach effektiven Aufwand. Änderungen und Projektanpassungen aus konstruktiven und ästhetischen Gründen, die sich im Verlauf der Projektentwicklung und Detailplanung ergeben und welche für die Käuferschaft (Eigentümer) keine Qualitätsminderungen zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

Garantieleistungen

Die Werkgarantieleistungen betragen für offene Mängel zwei Jahre, für verdeckte Mängel fünf Jahre (SIA-Norm 118). Für Elektroapparate gilt die Herstellergarantie.

Baureinigung

Das gesamte Objekt wird nach der Fertigstellung gereinigt den Eigentümern übergeben.

Termine

Wohnungsübergabe gemäss Kaufvertrag Ende März 2027. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Umgebungsarbeiten auf dem Grundstück Nr. 2046 erst im Frühjahr 2027 ausgeführt werden und die übrigen Wohnungen im Haus auch erst im Frühjahr 2027 bezugsbereit ausgebaut werden.

AUSFÜHRENDE UNTERNEHMER

Die Verkäuferin bestimmt die Unternehmer, welche die Arbeiten und Lieferungen gemäss dem Baubeschrieb ausführen. Dies gilt auch für Arbeiten und Lieferungen, für welche Budgetbeträge ausgesetzt sind. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

KONTAKT

Bauherrschaft / Entwickler / Planung / Erstellung / Verkauf

alpine architektur + bau gmbh
Sin Resgia 118, 7142 Cumbel
Kontaktperson: Otmar A. Arpagaus
Telefon: +41 81 936 82 20 oder Mobile +41 79 681 84 46
Mail: alpine@alpinebau.ch

Cumbel, 02.03.2026