

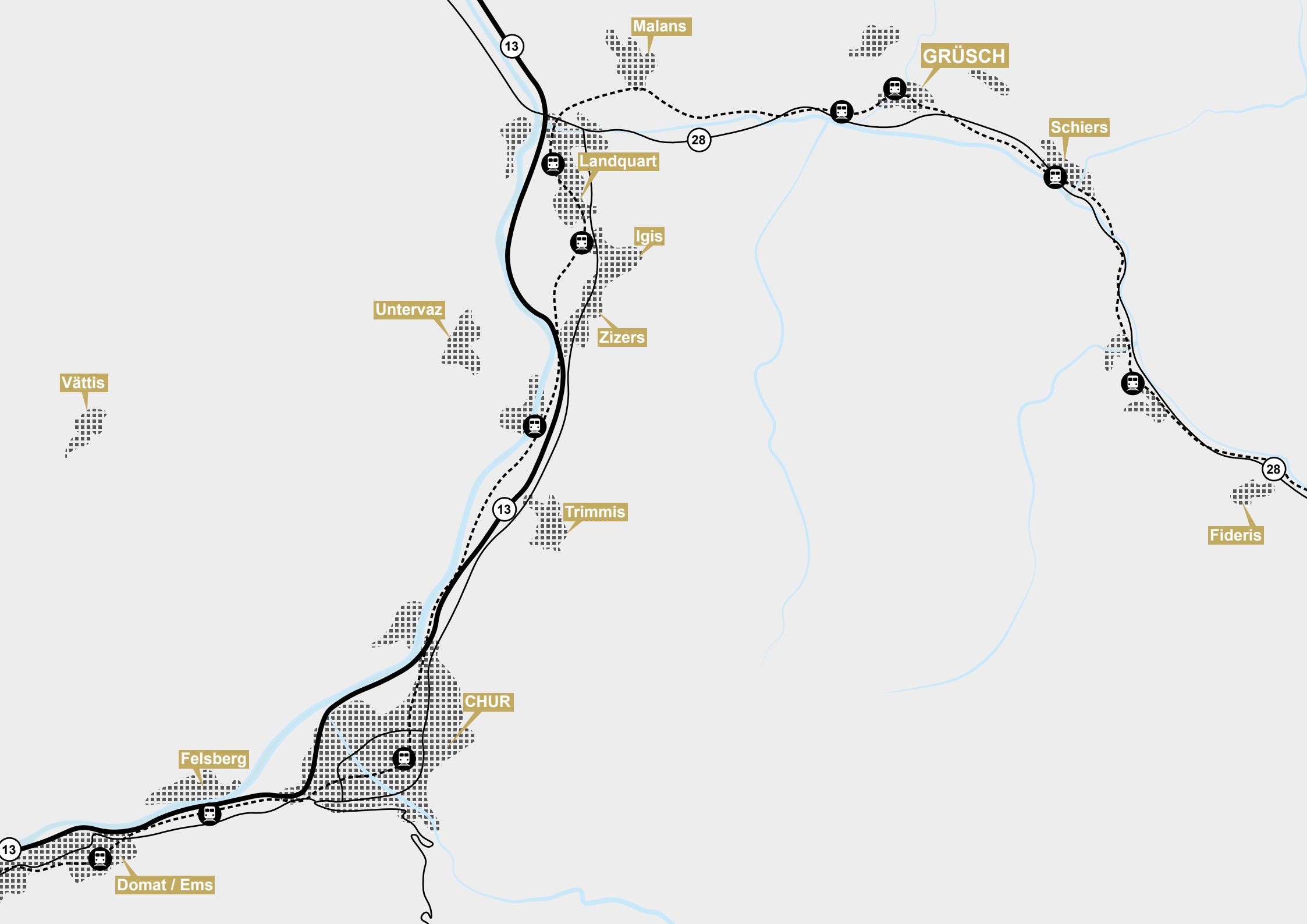


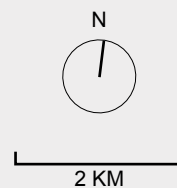
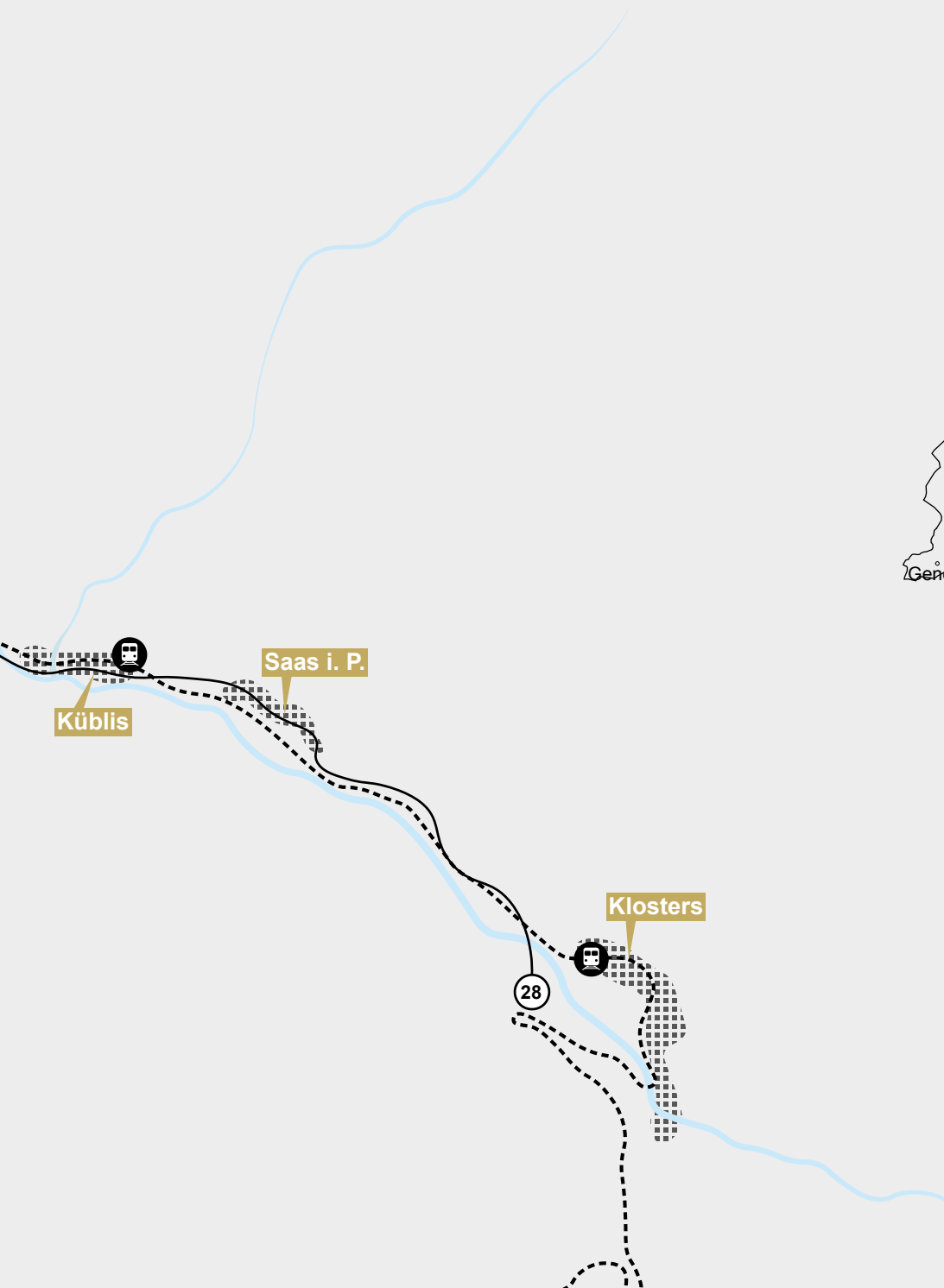
IM WINGERT

GRÜSCH

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT HERRLICHER AUSSICHT







Entfernung	ÖV	Auto
Grösch - Chur	25 Min	24 Min
Grösch - Klosters	35 Min	23 Min
Grösch - Zürich	1 Std 30 Min	1 Std 20 Min



GRÜSCH

Lage

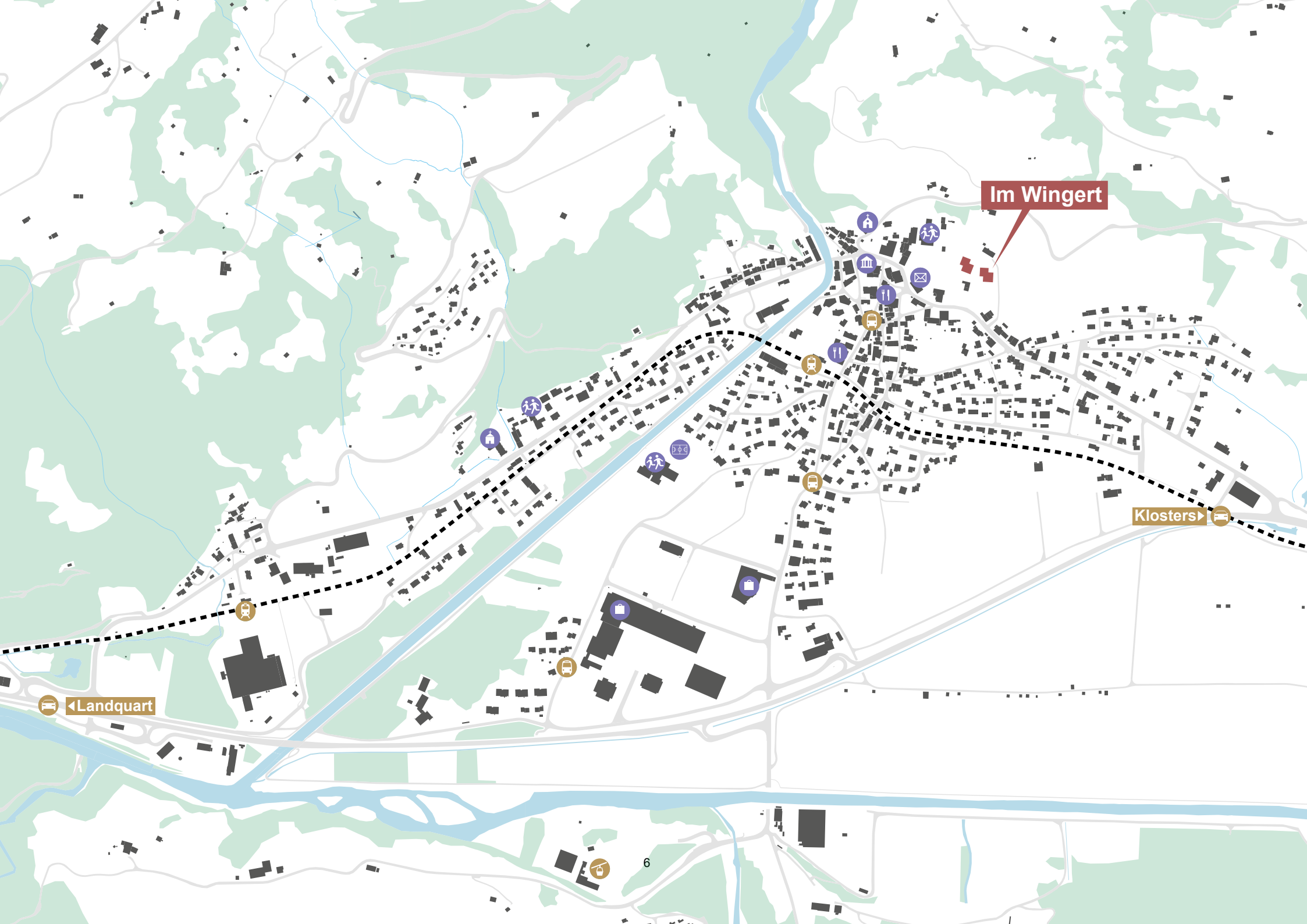
Höhe 630 m ü. M

Das heimelige Dorf Grüşch liegt im vorderen Prättigau, 7 km östlich von Landquart, unmittelbar nach dem engen Taleingang. Grüşch bildet somit das Tor zum Prättigau – einer vielfältigen Ferienregion in der Südostschweiz. Zur politischen Gemeinde Grüşch gehören die umliegenden Walserdörfer Fanas und Valzeina, mit denen zusammen die Gemeinde heute ca. 1'900 Einwohner zählt.

Am Fusse des eindrücklichen Rätikons und in der Nähe der bekannten Ferienregionen wie Davos und Klosters bietet Grüşch seinen Einwohnern ein Ferienparadies vor der Haustür. Die Talstation zum Skigebiet Grüşch-Danusa befindet sich direkt an der Ortseinfahrt. Mit unzähligen Freizeitaktivitäten im Sommer wie im Winter sowie kulturellen Angeboten sorgt die Region für das leibliche und seelische Wohl seiner Einwohner und Gäste. Wohnhaft in Grüşch geniessen die Einheimischen die Nähe zur Natur, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu müssen.

Die Überbauung „Im Wingert“ liegt am Ende einer ruhigen Strasse ohne Durchgangsverkehr und bietet optimale Bedingungen für qualitätsvolles Wohnen. Die leichte Hanglage ermöglicht eine uneingeschränkte und wunderschöne Aussicht. Dank der idealen Lage geniesst die Parzelle eine ganztägige ausgezeichnete Besonnung.





Im Wingert

Klosters

Landquart

6

Infrastruktur

Grüsch liegt an der Bahnstrecke Landquart-Davos der Rhätischen Bahn. Das Dorf wird von der Prättigauer Strasse umfahren, weshalb der Verkehr innerorts gering ist.

Grüsch verfügt über alle für den täglichen Bedarf notwendigen Infrastrukturen. Der VOLG Lebensmittelladen sowie Banken, Post, Bäckerei und andere Einrichtungen befinden sich in zu Fuss erreichbarer Distanz. Zudem bietet Grüsch einige Restaurants, eine Bibliothek, ein Freibad, grosse Kinderspielplätze mit Grillstellen, eine Eishalle und Tennisplätze. Das Kulturhaus zum Rosengarten beherbergt neben dem Heimatmuseum mit Ausstellungen zu verschiedenen Themen auch ein Kellertheater. Verschiedene Vereine runden das Angebot ab.

Weitere zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten Chur, Landquart und Sargans, die sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem PW bestens erreichbar sind. Von Grüsch nach Chur besteht eine direkte Zugverbindung mit der RhB. Der Bahnhof liegt sehr zentral im Dorf. Als Alternative steht den Reisenden das Postauto zur Verfügung. Über die Autobahn erreicht man Landquart und Chur innerhalb von wenigen Minuten. Zürich liegt in eineinhalb Stunden Entfernung.



Bus-/ Postautohaltestelle



Post



Kirche



Bahnhof



Gemeindeverwaltung



Restaurant



Bergbahnen Grüsch- Danusa



Unternehmen



Schule



Sportanlage

Wirtschaft

Tourismus und Landwirtschaft spielen in der Gemeinde Grüsch eine wichtige Rolle. Auch Handwerks-, Dienstleistungs- und Bauunternehmungen sind ansässig. Den bedeutendsten Sektor bilden jedoch weltbekannte Unternehmen wie TRUMPF, GRITEC, WITTENSTEIN und Georg Fischer.

Schule und Bildung und medizinische Versorgung

Das Schulangebot ist in Grüsch optimal abgedeckt. Kindergarten, Primarschule und die Oberstufe befinden sich im Dorf, die Evangelische Mittelschule im Nachbardorf Schiers.

Eine Arztpraxis im Dorf sowie die Flury-Stiftung in Schiers mit dem Regionalspital und Alters- und Pflegeheim bieten eine zuverlässige medizinische Versorgung.



Haus B

Haus A

Eingang

Einfahrt

Eingang

IM WINGERT

Konzept Architektur

Das Projekt basiert auf dem bewilligten Quartierplan aus dem Jahre 2015. Ursprünglich waren relativ grosse quadratische Volumen vorgesehen. Dies erschien an diesem Ort mit der kleinteiligen Bebauungsstruktur doch etwas zu grob. Daher wurden die Bauten in zwei, rechtwinklig zueinander stehenden Teilvolumen gegliedert, um der Massstäblichkeit der Umgebung gerecht zu werden. Mit drei Vollgeschossen ordnen sich die Wohnbauten auch in der Höhe gut ein. Das Giebeldach nimmt ebenfalls die vorherrschende Typologie auf. Auffallend sind die auf den Stirnseiten sich befindenden grossen Veranden mit ansprechender Raumtiefe.

Dies sind als Verlängerung des Wohnraumes zu verstehen und laden an warmen Tagen zum Verweilen ein.

Die Fassade besteht aus Holz und nimmt dadurch die vorherrschende Materialisierung der umliegenden Bauten auf. Ein Spiel mit geschlossenen und perforierten Flächen bereichert das Erscheinungsbild und zeigt die sorgfältige Detaillierung der beiden Objekte. Im Innern sind die Wohnungen zeitlos schlicht gestaltet. Auch hier widerspiegeln die natürlichen Materialien wie Stein und Holz die Verbundenheit zur Umgebung.

Sockelgeschoss Haus A



4.5-Zimmer-Wohnung
 BGF: 126.5 m²
 Grünfläche: 198.8 m²
 Wohnung A2

BGF: Die BGF umfasst hauptsächlich die zum Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Haupt-, An- und Nebengebäuden (Zimmer, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer, Wintergärten, Werkstätten etc.) sowie deren Zugänge (Korridore, geschlossene Windfänge und Aussentreppe etc.) und Zwischengeschosse. Räume werden zur BGF gezählt, unabhängig davon, ob sie ober- oder unterirdisch liegen.

0 2 5

Massstab: 1:200

Sockelgeschoss Haus B



4.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 126.5 m²
Grünfläche: 290.7 m²
Wohnung B2

0 2 5

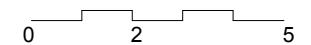
Massstab: 1:200

Erdgeschoss

2.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 71.3 m²
Wohnung Nr. 5

4.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 110.5 m²
Wohnung Nr. 4

3.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 93.5 m²
Wohnung Nr. 3



Massstab: 1:150

1. Obergeschoss

2.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 77.5 m²
Wohnung Nr. 8

4.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 110.5 m²
Wohnung Nr. 7

3.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 93.5 m²
Wohnung Nr. 6



0 2 5

Massstab: 1:150

Dachgeschoss

2.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 77.5m²
Wohnung Nr. 11

4.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 110.5 m²
Wohnung Nr. 10

3.5-Zimmer-Wohnung
BGF: 93.5 m²
Wohnung Nr. 9

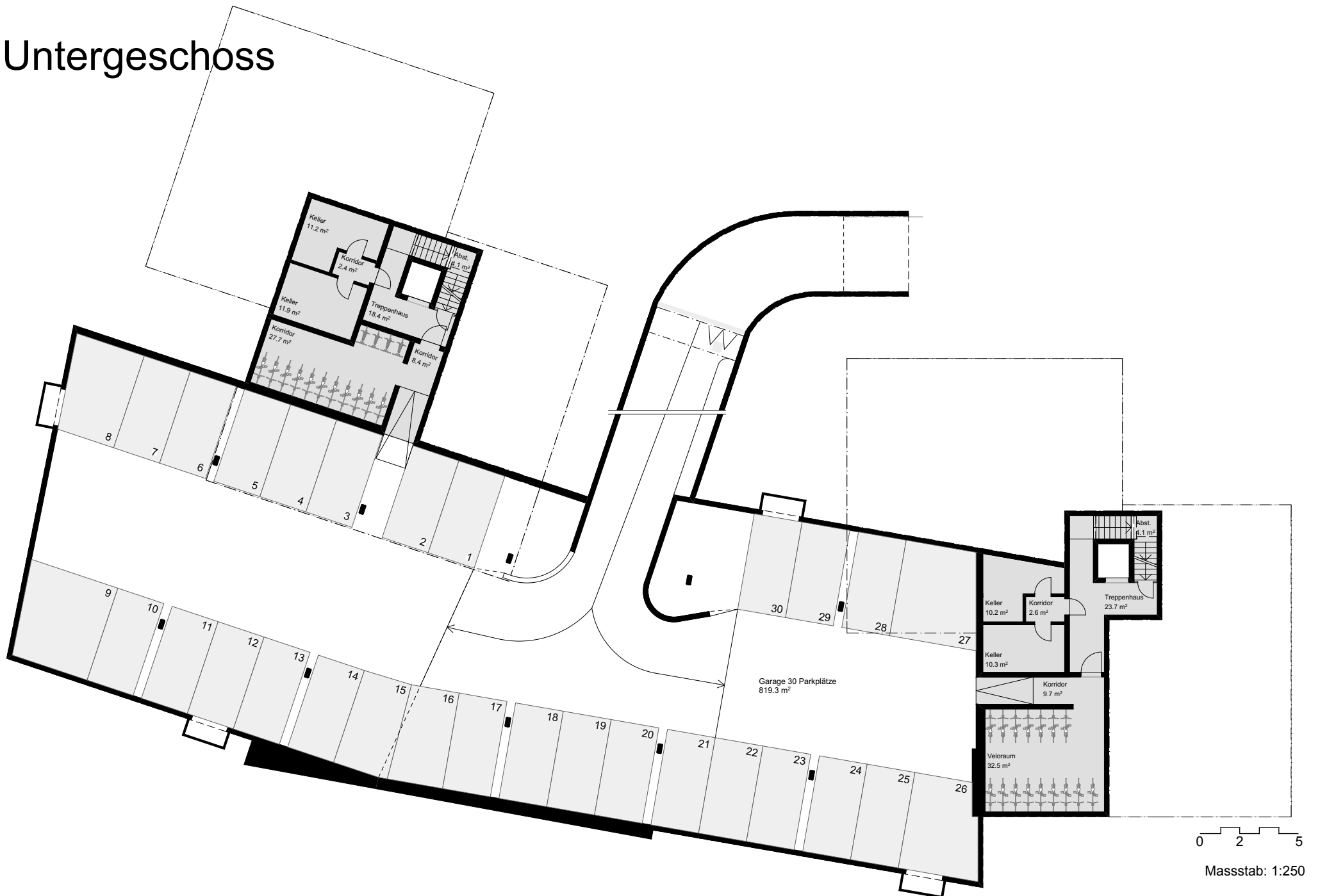


0 2 5

Massstab: 1:150



Untergeschoss





BAUBESCHRIEB

Rohbau

DECKEN / WÄNDE

- Innenwände im UG in Beton oder Kalksandstein industriesicht, vollfugig vermauert
- Innenwände über Terrain in Backstein oder Beton, im Innenbereich evtl. Recycling-Beton
- Geschossdecken in Beton

DACH

- Hauptdächer mit Kreuzgiebeln als Steildach, Dachschiefereindeckung aus Faserzement in antrazith
- Vorfabriziertes Holzelementdach mit mineralisch ausgedämmten Kassetten
- Untersicht mit Dreischichtplatten in Fichte, sichtbar bleibend
- Spenglerbleche, Fallrohre, Rinnen, Verkleidungen und Fensterbänke Uginox

FASSADE

- Hinterlüftete Flächenschalung mit gefrästem Muster aus Fichtenholz
- Mineralische Wärmedämmung
- Sockelgeschoss als Kompaktfassade mit verputztem Verbundsystem aus Wärmedämmplatten
- Mineralischer Verputz als grober Kellenwurf

FENSTER

- Fenster aus Fichtenholz, naturbehandelte Oberfläche
- Teilweise festverglast oder rahmenverglast

AUSSENTÜREN

- Eingangstüren aus Fichtenholz, naturbehandelte Oberfläche
- Verglasungen Einscheibensicherheitsglas

SONNENSCHUTZ

- Elektrische Textil-Vertikalmarkisen
- Farben gemäss Konzept Architekt

ELEKTROANLAGEN

- LED Einbauleuchten in Entrée, Küchen und Nasszellen
- 3-fach Steckdosen und eine Multimediasteckdose in allen Zimmern
- Anschlüsse für Deckenlampen
- Elektrische Raumthermostaten
- Störschalter
- Aufgesetzte Deckenleuchten LED im Treppenhaus

HEIZUNGSANLAGEN

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden und Sole-/ Wasser Wärmepumpe pro Haus
- Wärmeverteilung mittels Bodenheizungssystem
- Individuelle Raumtemperaturregulierung mit Einzelraum-Temperaturregulierung und individueller Wärmemessung pro Wohnung

LÜFTUNGSANLAGEN

- Küchen mit Umlufthauben
- Untergeschosse über zentrale Lüftungsanlagen mechanisch belüftet

SANITÄRANLAGEN

- Apparate gemäss Auswahl Architekt
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner in jeder Wohnung
- Messung Warmwasser pro Wohnung möglich, keine Kaltwasserzähler
- Gartenventile im Sockelgeschoss

AUFZÜGE

- Liftanlage nach Standard Unternehmer
- Lifttüren gestrichen

Ausbau

WOHN- UND SCHLAFRÄUME

- Wände mineralisch verputzt mit feinem Abrieb
- Decken mit Weissputz, gestrichen
- Je eine Vorhangschiene
- Böden in Eichenparkett
- Vorhangbretter aus Holzwerkstoffplatten gestrichen, bei Fenstern Dachgeschoss

NASSZELLEN

- Feinsteinzeugplatten an Böden und Wänden raumhoch
- Decken mit Weissputz gestrichen

KÜCHEN

- Kücheneinteilung und Anordnung nach Plan des Architekten
- Materialisierung und Apparate nach Wahl des Architekten (Kühlschrank mit Gefrierfach / Geschirrspüler / Backofen / Glaskeramikherd / Dampfabzug)
- Fronten in Kunstharz und Holzoptik
- Abdeckung in Kunststein
- LED Unterbauleuchten bei Hochschränken
- Böden in Eichenparkett
- Decken mit Weissputz gestrichen

TÜREN

- Wohnungseingangstüren als Rahmentüren, Aussentürblatt Fichte furniert, Innen weiss, mit Dreipunktverschluss und Spion
- Wohnungsinnentüren als Rahmentüren, Türblatt weiss gestrichen
- Türen zu Nebenräumen im Treppenhaus als Rahmentüren, Türblatt Fichte furniert
- Türen im Untergeschoss und in Nebenräumen als Blendenrahmentüren gestrichen

LOGGIEN

- Grossflächige Verglasungen gegen Loggia mit Hebe- / Schiebetüren
- Nutzsicht Loggien mit Feinsteinzeugplatten
- Staketengeländer aus Metall, feuerverzinkt
- LED-Leuchte und Steckdose
- Abdichtungen aus Flüssigkunststoff

KELLER-, TROCKEN- UND NEBENRÄUME

- Aufgesetzte FL Leuchten
- Secomat in den Trockenräumen (Abrechnung über Allgemeinstrom)
- Wände und Decken gestrichen
- Boden in Keller mit Zweikomponenten-Farbanstrich
- Boden Trocknungsraum mit Feinsteinzeugplatten
- Keller sind jeweils fix einer Wohnung zugeteilt

TREPPENHAUS

- Teppichbelag
- Wände und Decken in Sichtbeton
- Briefkastenanlagen aus Aluminium Oberflächen, pulverbeschichtet
- Handläufe aus Fichtenholz

GARAGE

- Faltschiebetor oder Kipptor
- Natürlich belüftet
- Garagentor funkgesteuert (ein Funk pro PP)
- Innensensor für automatische Öffnung
- Wände, Stützen und Decke gestrichen
- Boden mit Schwarzbelag

EINBAUSCHRÄNKE

- Garderoben gemäss Einteilung des Architekten
- Fronten in Kunstharz und Eichenoptik
- Bodenheizverteiler und Elektrounterverteiler in Schränken integriert

SCHLIESSANLAGEN

- Schliessanlage mit Sicherheitszylinder
- Haustüre mit Gegensprechanlage, über Sonnerie zu öffnen, von aussen mittels Zylinderschlüssel
- Wohnungsabschlusstüre, Briefkasten, Kellerabteil und Tiefgarage mit Sicherheitszylinder, Zimmertüren mit Bartschlüssel

FAHRRADSTÄNDER

- Veloraum im Untergeschoss
- Unterstand im Erdgeschoss

UMGEBUNG

- Rasensaat durch den Gärtner, Kiesstreifen direkt an Fassade
- Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept Architekt
- Umgebungsbeleuchtung LED

INNENAUSBAU



BODEN HOLZ

Eiche, geölt

Sockel: Eiche, geölt



BESCHLÄGE

Edelstahloptik
matt vernickelt



WÄNDE ABRIEB

0.8mm Abrieb
2x gestrichen
Farbe: RAL 9016



BODEN / WÄNDE NASSZELLEN PLATTEN

Feinsteinzeug
Natursteinoptik



DECKE WEISSPUTZ

Weissputz
gestrichen
Farbe: RAL 9016



KÜCHE UND GARDEROBE KUNSTHARZ / HOLZOPTIK

Weiss
Eiche



TÜREN GESPRITZT

Rahmentüre
Türblatt & Türrahmen
Farbe: RAL 9016



ABDECKUNG KÜCHE

KUNSTSTEIN SILESTONE
Weiss



**01
BADEWANNE**
Schmidlin Duett
180x80 cm
1111 566



**06
DUSCHENGLEITSTANGE**
KWC
6531 104



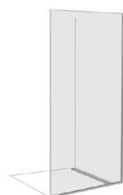
**11
KLOSETT**
Wandklosett
Pro Rimless
2112 453



**16
ARMATUR**
Einlochmischer
Altern
Piu
Ausladung 130
6211 343



**02
BADEMISCHER**
Altern
Piu
6211 301



**07
DUSCHTRENNWAND**
Glas
Fixglas
Bauseits



**12
ABDECKPLATTE**
Geberit
Sigma 01



**17
PAPIERHALTER**
Altern
Tonda
mit Deckel
4111 261



**03
BRAUSEHALTER**
Altern
Piu
6252 345



**08
BRAUSEN**
Dusche
Altern Experience
6541 315



**13
WASCHTISCH**
Laufen
Pro S
60x46.5 cm
2112 209



**18
HANDTUCHHACKEN**
Altern
Piana
4111 435



**04
DUSCHENRINNE**
AquA Swiss Line Flex
1424 463



**09
BRAUSENSCHLAUCH**
KWC
Supreme
6542 235



**14
SPIEGELSCHRANK**
Altern
Intensa LED (UP)
5112 605 60cm



**05
DUSCHENMISCHER**
Altern
Piu
6211 321



**10
BADETUCHSTANGE**
Altern Tonda
60 cm
4111 911



**15
MÖBELUNTERBAU**
Altern
Pro S
Farbe weiss
Für 60cm Waschtisch



ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

BAUNESENKOSTEN

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktueller Norm eingehalten.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Die Wohnungen werden fertig materialisiert zum Verkauf angeboten. Der hohe Ausbaustandard und die entsprechende Materialqualität sind integrierender Bestandteil des Angebots. Die Käuferschaft profitiert dank einheitlichem Wohnungsausbau von attraktiven Preiskonditionen. Die Kosten für Änderungswünsche und entsprechende Markenverluste auf die Grundmaterialisierung werden durch die Käuferschaft getragen.

Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss Unklarheiten mit dem Ersteller abzuklären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können

keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und damit nicht Bestandteil der Wohnungspreise.

KONTAKT

Verkauf

www.imwingert.ch
info@imwingert.ch

Architektur / Bauleitung

Ritter Schumacher AG
ARCHITEKTEN ETH HTL AA SIA

Ottostrasse 4, CH - 7000 Chur
T 081 286 80 00
info@ritterschumacher.com
www.ritterschumacher.com

Bauherrschaft

Baugesellschaft Im Wingert

c/o M. Kunz AG
Promenade 14
7270 Davos Platz

Thomas Steinmann AG
Trunstrasse 4
7247 Saas im Prättigau GR



RITTER  SCHUMACHER

ARCHITEKTEN ETH HTL AA SIA
CHUR VADUZ ZÜRICH
RITTERSCHUMACHER.COM