



**HUS**  
**GANSCHERSCH**  
KLOSTERS-SERNEUS



Kirche in Serneus Dorf



# LAGE

## 7249 SERNEUS

In den bündner Alpen liegt das idyllische Dorf Serneus, im Prättigau zwischen Klosters und Saas, abseits vom Trubel des Alltags. Das Dorf liegt in einer ruhigen und natürlichen Umgebung und überzeugt mit seinem traditionellen bündner Charme.

Ein Netzwerk von Wanderwegen durchzieht die grünen Wiesen, die im Sommer in bunten Farben erstrahlen. Ein nahegelegener Bergbach begleitet die Wanderer auf ihrem Weg, während die imposanten Gipfel der Alpen in den Himmel ragen. Die Bergspitzen sind selbst in den wärmeren Monaten oft von einem Schleier aus Schnee bedeckt und reflektieren das Sonnenlicht.

Mit dem Einbruch der Abendstunden wird Serneus zu einem Ort der Ruhe. Die Sonne verabschiedet sich hinter den Berggipfeln und ein sanfter Hauch von Abendrot hüllt die Landschaft in ein warmes Licht. So wird aus Serneus ein perfekter Ort, um dem Alltag zu entfliehen und sich zu entspannen.

## LAGE OBJEKT

Das Hus Ganschiersch liegt erhöht auf der Sonnenseite des Tals und genießt dank seiner Süd-West Ausrichtung die vollen Sonnenstunden im Sommer und im Winter. Die Lage ist bestens mit dem ÖV und Privatverkehr erschlossen. In nur wenigen Minuten ist man im Skigebiet. Trotz seiner guten Vernetzung ist das Hus Ganschiersch ruhig gelegen und verspricht eine erholsame Zeit.



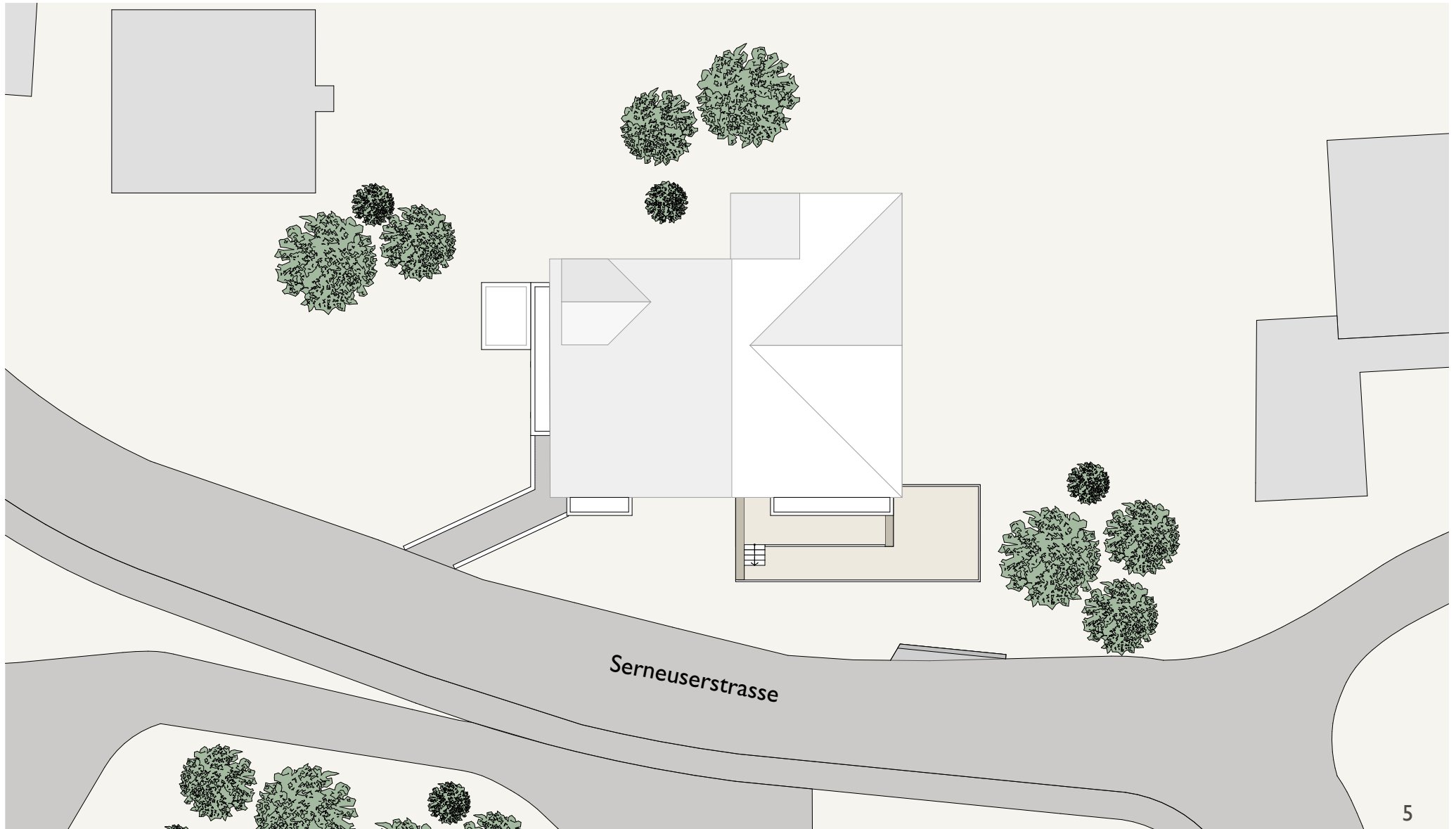




Visualisierung Gebäude Aussen



# SITUATION







Visualisierung Dachwohnung



# WOHNUNGSÜBERSICHT

Geschoss	Bezeichnung	Status	Zimmeranzahl	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Aussenfläche m <sup>2</sup>	Grundriss Seite
Erdgeschoss	WHG 1	Erstwohnung	3.5-Zimmer	107.7	70.7	9
I Obergeschoss	WHG 2	Erstwohnung	3.5-Zimmer	98.2	32.5	11
	WHG 3	Erstwohnung	4.5-Zimmer	127.4	20.1	11
2 Obergeschoss	WHG 4	Erstwohnung	3.5-Zimmer	98.2	16.5	13
	WHG 5	Zweitwohnung	4.5-Zimmer	<b>RESERVIERT</b>	127.4	20.1
Dachgeschoss	WHG 6	Zweitwohnung	3.5-Zimmer	115.3	17.5	15
	WHG 7	Zweitwohnung	3.5-Zimmer	<b>RESERVIERT</b>	126.7	27.12





Visualisierung Gebäude Aussen



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



**Wohnung I**  
3.5 Zimmer

Erstwohnung  
Bruttogeschossfläche = 107.7m<sup>2</sup>  
Aussengeschossfläche = 70.7m<sup>2</sup>

Optional:  
Nutzfläche Keller = 9.6m<sup>2</sup>





Visualisierung Dachwohnung

# GRUNDRISS I. OBERGESCHOSS



## Wohnung 2 3.5 Zimmer

Erstwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 98.2m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 32.5m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 3.8m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.9m<sup>2</sup>

## Wohnung 3 4.5 Zimmer

Erstwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 127.4m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 20.1m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 4.0m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.2m<sup>2</sup>





Visualisierung Gebäude Aussen



# GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



## Wohnung 4 3.5 Zimmer

Erstwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 98.2m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 16.5m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 5.7m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.1m<sup>2</sup>

## Wohnung 5 4.5 Zimmer **RESERVIERT**

Zweitwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 127.4m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 20.1m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 6.4m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 10.2m<sup>2</sup>

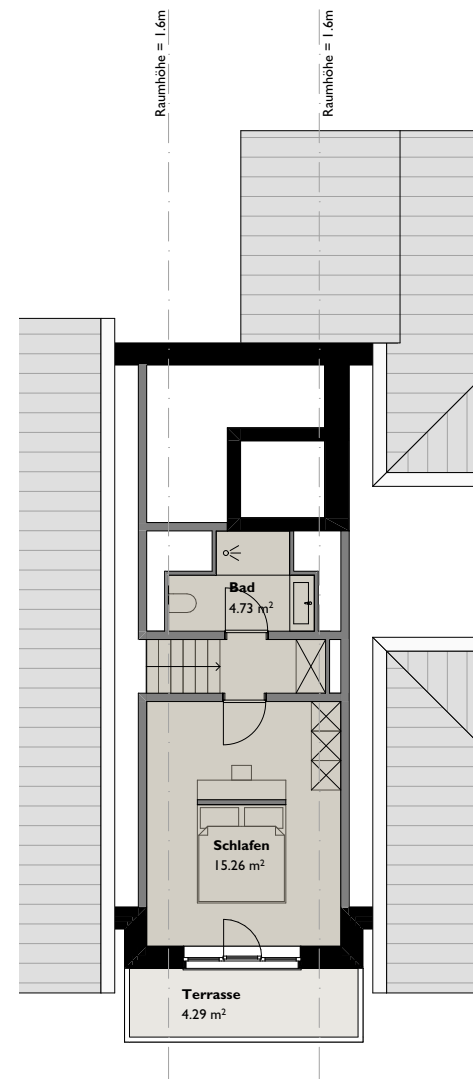




Visualisierung Dachwohnung



# GRUNDRISS DACHGESCHOSSE



## Wohnung 6 3.5 Zimmer Maisonette

Zweitwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 115.3m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 17.5m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 10.6m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.6m<sup>2</sup>

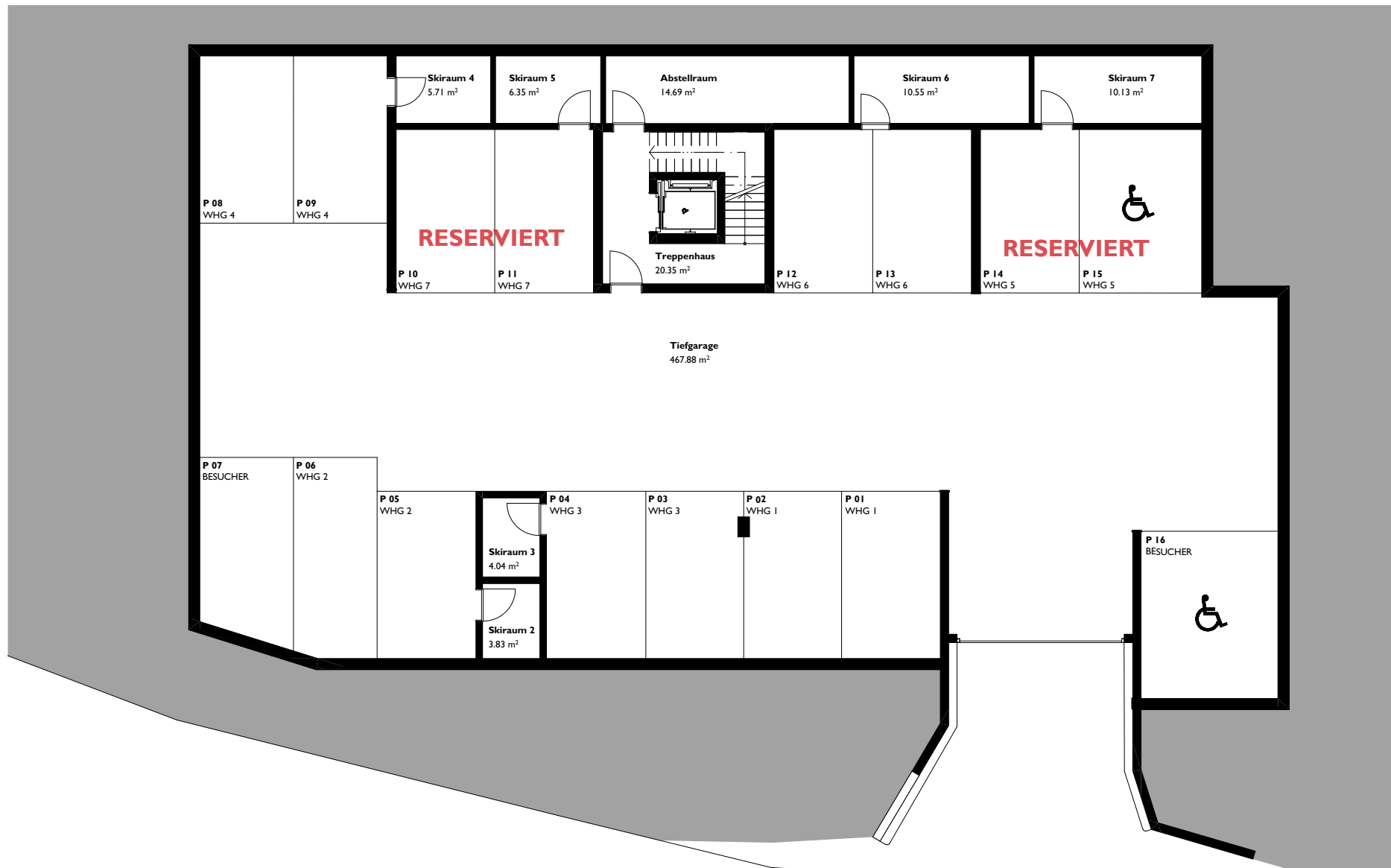
## Wohnung 7 3.5 Zimmer **RESERVIERT**

Zweitwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 126.7m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 27.1m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 10.1m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.6m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS I. UNTERGESCHOSS







Visualisierung Badezimmer



# BAUBESCHRIEB

## **Konstruktion allgemein:**

Massivbauweise und teilweiser Holzbau mit Steildach. Fassade mit Aussenwärmedämmung, mit Holz und Kunststeinmauerwerk belegt. Balkone mit Holzgeländer. Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen, Essen und Küche.

## **Erstwohnungen:**

Whg.-Nr. 01, 02, 03, 04, 05

## **Zweitwohnungen:**

Whg.-Nr. 06, 07, 08

## **Bauökologie:**

Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen. Die Normen betreffend Schallschutz und Wärmeschutz werden eingehalten.

## **Materialisierung:**

Die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden, der Fenster, der Türen, der Balkongeländer, der Fenstergeländer und die des Daches sind durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert.

Stand: 15.04.2024

## **Baumeisterarbeiten:**

Die Aussenwände unter gewachsenem Terrain, sowie statisch notwendige Tragwände sind aus armiertem Beton. Statische Stützen in der Tiefgarage sind aus vorfabrizierten Betonelemente. Sämtliche Geschosdecken, Balkonplatten inkl. Bodenplatte in armiertem Beton. Die Einfahrt in die Tiefgarage in gerilltem Hartbetobelag. Treppenelemente und Mittelpodeste in vorfabriziertem Beton (schalltechnisch getrennt). Nichttragende Wände in den Untergeschossen aus Kalksandstein. Einsteinmauerwerkfassade mit Aussenwärmedämmung und Holzverkleidung.

## **Holzbauarbeiten:**

Sichtbare Dachkonstruktion: Dachschalung, Pfetten, Schwellen und Pfosten aus Fichte. Balkonbrüstungen, Absturzsicherung, Hinterlüftung und Fassadenverkleidungen bestehen aus Fichtenholzbrettern.

## **Fenster:**

Holzfenster in Fichte mit Isolierverglasung. Balkonverglasungen teilweise mit Hebe-Schiebetüren in Fichtenholz.

## **Bedachung:**

Sparrendach mit Wärmedämmung auf Schalung gemäss energetischen Auflagen. Eindeckung mit dunkelgrauen Ziegeln und integrierten Schneehaltern. Flachdächer (gedeckter Eingang) abgedichtet mit Bitumendichtungsbahn. Das Hauptdach ist partiell mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

## **Fassade:**

Die Fassade besteht partiell aus Kunst- und/oder Naturstein und unbehandelten Fichtenholz (horizontale Schalung).

## **Türen:**

Hauseingangstüre aus Metall und gefordertem Einbruchschutz. Wohneingangstüren in Holz, Fichte mit Planetdichtung, Schalldämmung, Einbruchschutz und Spion. Keller, Ski- und Technikraumtüren aus Holz mittels Metallzargen. Sämtliche Türen sind gemäss gültigem Brand- und Energievorschriften ausgeführt.

## **Garagentor:**

Deckensektionaltor mit Elektroantrieb. I Fernbedienung pro Parkplatz.

## **Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Bleche in Chromstahl oder Aluminium nach Farbkonzept des Architekten. Balkonentwässerung gemäss Normen und Richtlinien.

## **Beschattungsanlage:**

Rafflamellenstoren VR 90, in Anthrazit, schwarz.

## **Elektroanlagen:**

Zentrale Hauptverteilung mit Energiemessung für alle Wohnungen im Technikraum, Kellergeschoss. Unterverteilung mit Multimedia in jeder Wohnung. Sämtliche Installationen Unterputz, ausser bei Sichtmauerwerk in den Untergeschossen. In der Tiefgarage Leerrohre für eine spätere Installation von E-Fahrzeug-Ladestationen. Maximaler Bezug pro Ladestation 3x400V /16A. Das Fabrikat und der Typ der Ladestationen sind bestimmt und können über die Verwaltung angefordert werden.

- Ausreichende Beleuchtung der Umgebung, Aussenplätze, Zufahrt und des Hauszuganges, Steuerung mit Bewegungsmeldern.



- Beleuchtung in der Einstellhalle mit LED-Balkenleuchten, Steuerung mit Bewegungsmeldern.
- In Skiräumen, Technikräumen, Keller/Waschraum, Disponibel und weitere Nebenräume ist die Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten oder dekorativen Deckenleuchten mit Schaltern ausgeführt. In den Korridoren mit Bewegungsmeldern.
- Pro Keller/Waschraum ist der Anschluss eines Waschautomaten und Tumbler inkl. 1 Steckdose im Keller mitenthalten.
- Im Treppenhaus LED-Deckenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern, pro Etage 1 Steckdose zur Verfügung des Hauswartes.
- Sonnerieanlage mit Kamera beim Haupteingang.

#### **Heizungsanlagen:**

Zentralheizung mit Erdwärmepumpe. Warmwasseraufbereitung durch Speicher-Wassererwärmer. Witterungsgeführte Temperaturregelung. Tiefgarage, Keller- und Skiräume, sowie Disponibelräume unbeheizt. Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung mit Einzelraumthermostaten. Wärmezähler pro Wohnung mit Fernablesung. Zweitwohnungen werden mit einem Gerät zur Fernabsenkung der Raumtemperatur ausgerüstet.

#### **Lüftungsanlagen:**

Lüftungsanlage in der Tiefgarage gemäss Vorschriften. Mechanische Be- und Entlüftung in Disponibelräumen und im Kellergeschoss allgemein. Umluft-Dampfabzüge in den Küchen.

#### **Ausbau Wohnungen:**

- Alle Elektroabdeckungen (Schalter, Steckdosen etc.) in Kunststoff weiss.
- Raumthermostate für die Regulierung der Heizung.
- Gegensprechanlage im Entrée mit Türöffneranlage kombiniert.
- Im Entrée zwei bis drei Deckenanschlüsse, Beleuchtungsteuerung über Schalter-/Steckdosenkombination.
- Im Entrée Zentralstoreschalter und zentraler Lichtschalter.
- In der Küche genügend Deckenlampenanschlüsse sowie indirekte Beleuchtung unter den Oberschränken, 2 bis 3 Steckdosen sowie Anschluss sämtlicher Kücheneinbaugeräte gem. Kücheninstallationsplan.
- Im Wohn-/Essbereich 1 Deckenlampenanschluss, 2 bis 3 geschaltete Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss.
- Balkonbeleuchtung mittels Wandlampen oder Deckenspots gemäss Fassadenplan, 1 Aussensteckdose pro Wohnung.
- In sämtlichen Nasszellen 1 Wandanschluss für Spiegelschrank, 1 Deckeneinbauspott, Anschluss eines Handtuchradiators und Steckdosen neben- oder im Spiegelschrank.
- Ein Leerrohr wird bei jedem WC zusätzlich eingelegt, für die Installation eines Closomats.
- In sämtlichen Schlafzimmern 1 Deckenlampenanschluss, 2 bis 3 Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss.
- In den Dachwohnungen werden anstelle der Deckenlampenanschlüsse, Beleuchtungsanschlüsse teils auf Pfetten vorgesehen.
- Sämtliche Installationen werden nach den Vorschriften, Normen der einzelnen Anbieter und Verbände erstellt.

#### **Sanitäre Anlagen:**

Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen aus Chrom. Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp können den einzelnen Apparatenlisten entnommen werden. Hinweis: Sollte im Keller/Waschküche, Wäsche zum Trocknen aufgehängt werden, ist durch den Käufer zwingend ein Secomat zu montieren. Pro Wohnung 1 Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Trockner (Budget pro Wohnung 3'500.-) im Keller/Waschraum. 1 Ausgussbecken ist ebenfalls im Keller/Waschraum. Die Anzahl der Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen ersichtlich. Individuelle Messungen des Warmwasser-Verbrauchs pro Wohnung. Aussenwasserhahn (nur Kaltwasser) auf dem Sitzplatz und Vorplatz im Erdgeschoss. Nasszellen ohne Fassadenöffnungen mit Ventilatoren über Dach entlüftet.

#### **Kücheneinrichtungen:**

Kücheneinrichtung mit Apparaten wie Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank usw. mit Natursteinabdeckung und Bora-Dampfabzug (Umluft).

Budgetpreise (fertig montiert – inkl. MwSt):

2 1/2 - Zimmerwohnungen/Studios 20'000.-

3 1/2 – Zimmerwohnungen 25'000.-

4 1/2 – Zimmerwohnungen 30'000.-

5 1/2 – Zimmerwohnungen 40'000.-

(Optional Verbindung der Dachgeschosswohnungen)

#### **Schreinerarbeiten:**

1 Garderobenschrank pro Wohnung (Budget 5'000.- pro Garderobenschrank). Vorhangbretter mit 2 Vorhangschienen.







**Schliessanlage:**

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Pro Wohnung 5 Schlüsseln. Tiefgaragentore, Briefkasten, Keller/Waschräume usw. in die Schliessanlage integriert.

**Aufzüge:**

1 Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins Attikageschoss. Nutzlast 675 kg (8 Personen).

Kabinengrösse (BxTxH) : 120 cm x 140 cm x 210 cm.

Türabmessung: 90 x 200 cm.

Türtyp: Zweiteilige Teleskop-Schiebetüren.

Geschwindigkeit 1.6 m/sec.

Antrieb: Elektrischer Antrieb ohne Getriebe, Platzierung im Liftschacht.

Marke, Typ: Schindler 3000

**Verputzarbeiten Innen:**

Nichttragende Gipsständerwände in den Wohnungen. Sämtliche Decken in den Wohnungen und in den Treppenhäusern in Weissputz gestrichen. In sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern Vorhangschienen bei Fenstern und Hebe-Schiebetüren. Vollabrieb auf Wänden in den Wohnungen und in den Treppenhäusern. In den Nasszellen mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen.

**Unterlagsböden:**

Anhydrit-Fliessestrich, zur Aufnahme von Parkett, keramischen oder textilen Bodenbelägen in sämtlichen Wohnräumen. Zementestrich im Bereich der jeweiligen Nasszellen. Zementüberzüge in den Untergeschossen.

**Bodenbeläge:**

- Abgeglätteter Betonboden in der Tiefgarage, Technikräumen und Disponibelräumen.
- Keller/Waschräume mit Plattenbelägen.
- Skiraum abgeglätteter Betonboden.
- Treppenhaus EG bis 2UG mit Plattenbelägen.
- Treppenhaus EG bis DG mit textilen Bodenbelägen.
- Hauszugang mit Feinsteinzeug-Platten.
- Wohn-, Ess- und Schlafräume, Küchen und Korridor: Eichen -Parkett. Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m<sup>2</sup> 140.-
- Nasszellen: Plattenbelag Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m<sup>2</sup> 140.-
- Terrassen: Feinsteinzeug- oder Zementplatten in Splitt verlegt. Balkonboden mit Lattenrost nach Vorgaben des Architekten.

**Wandbeläge:**

Wände in sämtlichen Nasszellen: Plattenbelag, Budget inkl. MwSt. CHF 140.-/m<sup>2</sup>, fertig verlegt, inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten.

**Cheminèeanlagen:**

Für eine Cheminéeanlage im Dachgeschoss ist ein Budgetbetrag pro Wohnung inkl. MwSt. von CHF 15'000.- enthalten.

**Innere Malerarbeiten:**

- Wände gestrichen in Tiefgarage, Keller-, Wasch und Technikräumen. Stützen in Tiefgarage ist gestrichen.
- Absturzsicherung in den Treppenhäusern lackiert.
- Liftmetallfront lackiert.
- Parkplatznummerierung und Parkplatzeinteilung in der Tiefgarage gemäss der StWe-Begründung
- Weissputzdecken in allen Wohnungsgeschossen gestrichen.
- Weissputzwände gestrichen.

**Umgebung:**

Rasenfläche humusiert und angesät. Bepflanzung gemäss Umgebungsplan des Architekten. Zufahrt sowie Aussenplätze in Asphalt. Nötige Stützmauern in Naturstein und/oder Sichtbeton

**Baureinigung:**

Zwischenreinigung und Endreinigung.







# ALLGEMEINE HINWEISE

- Dieser Baubeschrieb wurde bei der Projektierung erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die Baueingabe wurde noch nicht erstellt. Änderungen während der weiteren Planung bleiben vorbehalten.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 8 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsituation mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung, Organisation (keine Teilnahme) des Besuches einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 140.– / h exkl. MwSt).
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Tragwände, Kamine, Schächte und dergleichen können jedoch nicht verändert werden.
- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Die Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 140.–/h exkl. MwSt).
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5 % an die Käuferschaft weiterverrechnet.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z. B. Keller und Skiräume führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert ( Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc. ). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Sämtliche Lieferanten werden von dem Ersteller ausgewählt und dürfen vom Käufer nicht geändert werden.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft.
- Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen. Sowie Haar- und Schwundrisse bis 0,7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen. Nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse respektive Feuchtigkeit bei Schlitzwänden hinaus gehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Alle in den Verkaufsunterlagen enthaltene Informationen sind ohne Gewähr und dienen nur der allgemeinen Information. Aus allen Angaben oder Plänen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
- Die Bruttogeschosfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. Aussenwände (Aussenwandstärke anhand der Vorprojektpläne), inkl. ½ der Wohnungstrennwände, inkl. ½ der Treppenhautrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhen unter 1,60 m, Steigzonen, Terrassen, Loggias, Keller und Skiräume sind nicht in der Bruttogeschosfläche enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen schwarz eingezeichneten Küchen, Sanitärapparate und Garderoben. Die restliche schwarz eingezeichnete Möblierung dient nur als Vorschlag und ist somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises. Ebenfalls sind die Ladestationen für Elektroautos sind nicht im Kaufpreis enthalten.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.

# IHRE ANSPRECHPARTNER

## BAUHERRSCHAFT

Baugenossenschaft Hus Ganschiersch



## VERKAUF

The RE/MAX Collection Immobilien Klosters

Landstrasse 189

7250 Klosters

081 410 20 96

[www.remax.ch/klosters](http://www.remax.ch/klosters)



## ARCHITEKTUR

Bärtsch Architektur & Baumanagement AG

Landstrasse 148

7250 Klosters

