



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

NEUBAU: MEHRFAMILIENHAUS AN BESTER LAGE MIT 3½- UND 4½-ZIMMERWOHNUNGEN

HELL · GROSSZÜGIG · AUSSICHT

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

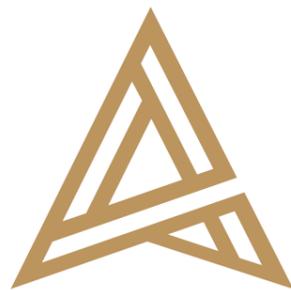
CH-7130 Ilanz

T 081 925 33 55

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch





INHALTS- VERZEICHNIS

4

Situations-
plan

5

Standort der
Immobilien

6

Ihre
Umgebung

7

Sommer in
Falera

9

Winter in
Falera

11

Ihr Zuhause

12

Objekt-
beschreibung

13

Preisliste

14

Baubeschrieb

19

Grundrisse

31

Weitere Infos /
Kontakt

SITUATIONSPLAN



STANDORT DER IMMOBILIEN

Im Dorfzentrum der idyllischen Gemeinde Falera wird ein 6-Familienhaus erstellt. Die modern ausgestatteten Wohnungen bieten einen Blick in die Bündner Bergwelt und sonnige Stunden inmitten der Natur.

Falera wird seit Jahrzehnten als bedeutende Sonnenkultstätte gehandelt. Die kleinste und älteste Gemeinde der Destination Flims Laax Falera bietet dank ihrer Lage an der linken Hangseite des Vorderrhodens eine einmalige Aussicht bis nach Chur und Richtung Obersaxen. Schon die Anreise ist ein Highlight. Von der Autobahn A3/A13 aus in Richtung Ilanz führt der Weg nach Falera am Laaxersee vorbei. Auch mit dem öffentlichen Verkehr sind die Immobilien leicht erreichbar. Postautos verkehren regelmässig ab Chur oder Ilanz und die Haltestelle Falera Parcadi befindet sich direkt vor der Tür.

STECKBRIEF

Gemeindesteuerfuss	75%
Einwohner	621
Meter über Meer	1220
Homepage	www.falera.net

DISTANZEN BERGBAHNEN

Falera	850 m / 3 min
Laax	3,9 km / 6 min
Flims	7 km / 10 min

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Falera Dorf Volg	500 m / 2 min
Laax Dorf Volg	2,2 km / 3 min
Flims Stenna Center	6,8 km / 9 min



IHRE UMGEBUNG

Das rätoromanische Bergbauerdorf Falera liegt auf einer Sonnenterrasse über dem Vorderreintal. Gäste und Einheimische geniessen das ganze Jahr über unzählige Sonnenstunden und idyllische Ruhe. Als Teil der Tourismusdestination Flims Laax Falera bietet die Gemeinde, sowohl im Winter als auch im Sommer, zahlreiche touristische und kulturelle Attraktionen.



© unsplash.com

Die im 15. Jahrhundert erbaute St. Remigius Kirche ziert als Wahrzeichen der Gemeinde das Gemeindewappen und ist nur wenige Gehminuten von den Mehrfamilienhäusern in der Via Principala entfernt. Sie befindet sich im Parc

la Mutta, welcher zudem das Zuhause der megalithischen Kultstätte ist. Nicht nur historische Bauten und astronomische Anlagen sind in Falera zu finden auch die erste Sternwarte des Kantons Graubünden befindet sich in der Gemeinde. Mirasteilas bietet seinen Besucherinnen und Besuchern durch das öffentlich zugängliche Teleskop einen eindrucksvollen Einblick ins Weltall. Kulturinteressierte kommen in der La Fermata voll auf ihre Kosten. Konzerte, Ausstellungen, Theateraufführungen und andere Festivitäten bieten in Falera ein Ort der Begegnung.

Wanderrouen, Klettersteige, Höhenweg und zahlreiche Winteraktivitäten können von Falera aus gestartet werden. Zudem befindet sich die Freestyle Academy, Europas erste Freestyle-Halle für Ski-, Snowboard-, Skate- oder Bikebegeisterte in Laax.

SOMMER IN FALERA

WANDERN | KLETTERN

Falera ist der perfekte Startpunkt für Wanderungen in der Region. Gäste können die atemberaubende Bergwelt inklusive UNESCO Welt-erbe Sardona alleine oder bei einer geführten Wanderung erkunden. Zudem bietet die Rheinschlucht (Ruinaulta) spektakuläre Einblicke in Felsformationen und Schluchten. Laax sowie Ruschein erreicht man von Falera aus über einen schönen Höhenweg. Wer es etwas abenteuerlicher mag, kommt beim Klettersteig Pinut, in Hochseilparks oder Klettergärten voll auf seine Kosten.

BIKEN

Die Tourismusdestination Flims Laax Falera bietet unzählige Bike-Möglichkeiten. Von der rasanten Abfahrt über gemütliche Biketouren entlang der Seen bis hin zu Fahrradtouren mit der ganzen Familie – das Streckennetz für Bikebegeisterte in der Region ist 330 Kilometer lang. In unmittelbarer Nähe der Trails befinden sich zudem zahlreiche Bergrestaurants zur Verpflegung, Ladestationen für E-Bikes und erstklassige Servicestationen. Mountainbikes und E-Bikes können bei Bedarf in Sportgeschäften und an Talstationen in Flims und Laax gemietet werden.



© unsplash.com





BADEN

In wenigen Minuten zur Abkühlung. Rund um Falera befinden sich die drei Badeseen Cauma-, Cresta- und Laaxersee. Liegewiesen und klares Wasser, umgeben von einem eindrucksvollen Bergpanorama, erwarten die Gäste an

allen Standorten. Egal ob Stand-Up-Paddling auf dem türkisgrünen Caumasee, grillieren am Naturbad Crestasee oder Strandfeeling beim Laaxersee – eine Erfrischung nach einer Wanderung ist überall möglich.

GOLFEN

Golfen in den Bergen – kein Problem. Der 18-Loch-Golfplatz inklusive Driving Range Buna Vista Golf Sagogn lädt Gäste im idyllischen Bergpanorama zum Golfen ein. Die Anlage ist in die Naturräume eingebettet und von Falera aus in zehn Minuten erreichbar.

Der Golfclub Brigels liegt auf 1300 mü. M., ist von Falera aus in 40 Minuten erreichbar und bietet einen eindrucksvollen Ausblick in die Bergwelt. Die Golfanlage besteht aus einer 9-Loch-Anlage, einer 3-Loch-Übungsanlage, einem Tiger Park sowie einer Golfakademie mit Driving Range, Puttinggreen und Chipping-Pitchinggreen mit Sandbunker.



WINTER IN FALERA



LANGLAUFEN

Bargis, Flims, Sagogn und Trin bieten ein abwechslungsreiches Loipennetz auf über 62 Kilometer. Egal ob klassisch oder mit Skatingvariante, Neuling oder Profi – die Region rund um Falera zeichnet sich durch seine zahlreichen Langlaufmöglichkeiten aus. In Trin und Sagogn ist das Langlaufen an ausgewählten Terminen sogar nach Einbruch der Dunkelheit möglich.

Wer gerne noch etwas üben möchte, kann in verschiedenen Langlaufschulen Stunden buchen. Passende Ausrüstung kann in Sportgeschäften in der Region gemietet werden.

SKIFAHREN | SNOWBOARDEN

Rund um Falera befinden sich zahlreiche Bergbahnen, welche die Gäste bequem ins Skigebiet transportieren. Dieses bietet von blauen, roten und schwarzen Pisten bis hin zu Snowparks mit Halfpipe für Freeskier alles. 224 Pistenkilo-



© unsplash.com



meter, fünf Snowparks und 28 Anlagen warten darauf, entdeckt zu werden. Für Beginnerinnen und Beginner bieten Skischulen in Flims Laax Falera abwechslungsreiche Skikurse für ein sicheres Gefühl beim Fahren.

SCHNEESCHUH- UND WINTERWANDERN

Rund 100 Kilometer Wander- und Spazierwege bietet die winterliche Feriendestination in Graubünden. Alle Wege sind markiert und werden regelmässig professionell präpariert. Kurze Spaziergänge, anspruchsvolle Winterwanderungen oder gar ganztägige Schneeschuh-touren bieten Sportbegeisterten eine Alternative zur Piste. Der Winterplan von Flims Laax Falera bietet einen Überblick über alle Routen und deren Schwierigkeitsgrad. Wer es noch etwas abenteuerlicher möchte, kann sich beim Schneeschuhlaufen bei Nacht im prächtigen Weiss austoben.

WEITERE WINTERAKTIVITÄTEN

Auch abseits der Piste bietet das Gebiet rund um Falera ein breites Winterangebot. Gäste haben die Möglichkeit, das Winterparadies auch auf dem Schlitten zu erkunden. Neben den zahlreichen Schlittelbahnen gibt es zusätzlich drei Schlittelstrecken, die in der Nacht beleuchtet werden. Spielt das Wetter nicht mit und ist die Sicht auf der Piste zu schlecht, stehen verschiedene Eisfelder in der Region für Schlittschuhspass zur Verfügung. Schlittschuhe können bequem vor Ort gemietet werden. Wer sich auf zwei Kufen nicht wohlfühlt, aber trotzdem aufs Eis will, kann sich beim Eisstockschiessen in Flims beweisen.



IHR ZUHAUSE



OBJEKT- BESCHREIBUNG

Adresse	Via Bigliac 14, 7153 Falera
Parzellen-Nr.	375
Heizung	Erdsonden
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Keller/Waschküche	jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschküche und einen eigenen Kellerraum im UG
Lift	ja
Velo-/Skiraum	gemeinschaftlich im UG
Baubeginn	April 2023
Verfügbarkeit	Sommer 2024
Status	Erst- oder Zweitwohnung (siehe Preisliste)

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.

* Die Verkaufsnebenkosten wie Handänderungssteuer, Vertragserstellung, Notariat und Grundbuch (total ca. 2,4% des Verkaufspreises) werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen.

PREISLISTE

ERSTWOHNUNGEN

Etage	Wohnungen	Bruttogeschossfläche	Kaufpreis
Erdgeschoss	3½-Zimmerwohnung	ca. 92 m ²	Verkauft
Erdgeschoss	4½-Zimmerwohnung	ca. 128 m ²	1600 000.-
Obergeschoss	4½-Zimmerwohnung	ca. 126,5 m ²	Verkauft
Dachgeschoss/Galerie	4½-Zimmerwohnung	ca. 171 m ²	Verkauft

ZWEITWOHNUNGEN

Etage	Wohnungen	Bruttogeschossfläche	Kaufpreis
Obergeschoss	3½-Zimmerwohnung	ca. 87,5 m ²	Verkauft
Dachgeschoss/Galerie	3½-Zimmerwohnung	ca. 121 m ²	Verkauft

PARKPLÄTZE

Autoeinstellplätze	ab 50 000. –
---------------------------	--------------

BAUBESCHRIEB

211 BAUMEISTERARBEITEN

211.5/211.6 Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten: Fundamente, Bodenplatte und Keller aussenwände in Stahlbeton.

Aussenwände: Wärmegeädämmtes Einsteinauermwerk cm 42,5. U-Wert 015-0.20 W/m² K. Leichtgrundputz und Deckputz.

Innenwände: Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Zimmertrennwände in Backstein-Mauerwerk, je nach statischen Anforderungen teilweise auch in Beton. Innenwände im Kellerbereich und Nebenräumen in Kalksandstein-Mauerwerk und Stahlbeton.

Decken: Geschossdecken in Stahlbeton. Dachkonstruktion: Stahlbetondecke in Dachneigung. Die massive Dachkonstruktion wirkt sich positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz aus.

Dimensionierung Betonwände und Decken entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

Die Treppenläufe in Ortbeton.

221 FENSTER, AUSSENTÜREN

221.1 Fenster in Holz/Metall. Innen weiss. Dreifach-Isolier-Wärmeschutzglas mit erhöhtem Isolationswert (Ug-Wert: mind. 0.70 W/m²K).

221.5 Wohnungseingangstüre mit schalldämmtem Türblatt, Blockrahmenkonstruktion, Oberfläche: glatt und gespritzt, beidseitig Drücker, Dreipunkt-Verriegelung,

221.6 Garagentor: Garagentor mit Motorantrieb. Pro Parkplatz 1 Handsender.

222 SPENGLERARBEITEN

Gesamte Spenglerarbeiten in Kupfer.

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.0 Deckungen (Steildächer)

Thermische Wärmedämmung gemäss gesetzlichem Standard. Unterdachbahn.

Dacheindeckung in Kupfer.

228 SONNENSCHUTZ

228.2 Lamellenstoren mit Motorantrieb. Balkone Ausstellmarkise, Antrieb elektrisch.

23 ELEKTROANLAGEN

231 ELEKTROINSTALLATIONEN

Als Grundlage gilt das Elektroprojekt mit der entsprechenden Offertausschreibung bzw. der Elektroinstallationsplan.

Jeder Wohn- und Schlafräum wird mit einer Multimedia-Dose (Internetanschluss) ausgestattet.

Beleuchtung: In den Erschliessungszonen der Wohn- und Schlafräume wird eine Grundbeleuchtung mit Einbau-Downlights realisiert. Keller- und Nebenräume sowie die Einstellhalle werden mit Balkenleuchten LED ausgestattet.

PV-ANLAGE

Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung im Modulsystem in Dachschräge als Inndachlösung.

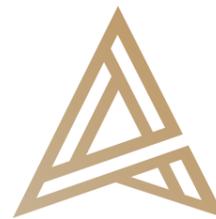
Stromabrechnung über EW mit einzelnen Wohnungszählern. Leerrohre von HV bis Parkplätze. Garage für Ausbau nach Kundenwunsch für E-Mobility Ladestationen.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

242 WÄRMEERZEUGUNG, HEIZUNGSANLAGE

Erdsonden-Wasserwärmepumpe

Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauf temperatur-Regelung ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fussbodenheizung. Aufgrund der sehr gut gedämmten Gebäudehülle wird wenig Wärmeenergie zum Heizen benötigt. Die Fussbodenheizung kann daher mit niedrigen Temperaturen betrieben



werden. Die einzelnen Heizzonen werden mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet. Die Wohnungen verfügen über Wärmezähler für die individuelle Heizkostenabrechnung.

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Die innenliegenden Nasszellen werden mechanisch mit Einzelraumlüftern entlüftet. Die Anlage wird über das Licht mit einem Nachlaufrelais geschaltet. Abluft Küchen mit Umluftgeräten und Aktivkohlefilter. Abluft für Waschküchen, Abstell- und Kellerräume, Leitungsführung mit Rohrsystem, sichtbar. Kein Trocknungsraum.

25 SANITÄRE ANLAGEN

251 SANITÄR-INSTALLATIONEN

Als Basis gelten die Planunterlagen bzw. die Vorauswahl Sanitärapparate gemäss Offerte Sanitas Troesch. (Brutto) inkl. MwSt.

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Moderne Küche mit Chromstahlabdeckung oder Naturstein, Rückwand der Arbeitsfläche aus emailliertem Glas, Apparate bestehend aus Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierenteil, Backofen und Geschirrspüler.

Grösse, Einteilung und Apparate gemäss Detailplänen.

Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt:

3½-Zimmerwohnung, CHF 35 000.–

4½-Zimmerwohnung, CHF 50 000.–

Bei Produktewechsel oder Eigenlieferung erfolgt eine Minderung des Budgets von 20%.

261 AUFZÜGE

Direkte Verbindung vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss. Personenlift für sechs Personen. Nennlast 480 kg.

271 GIPSERARBEITEN

Innere Gipserarbeiten:

Decken Wohnbereich: Weissputz, gestrichen oder Beton (Schalungstyp II), naturbelassen. Wände Wohn- und Schlafräume: Weissputz, gestrichen Wände Nasszellen: Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen, teilweise Weissputz.

272 METALLBAUARBEITEN

272.2 Metallkonstruktionen aussen feuerverzinkt und einbrennlackiert. Ausführung gemäss Detailplan Architekt.

273 SCHREINERARBEITEN

273.0 Innentüren aus Holz

Raumhohe Zimmertüren mit Türblatt, massiv, Blockrahmenkonstruktion, mit Gummidichtungen, Oberfläche: Eiche, naturbelassen. Kellertüren, Blockrahmenkonstruktion, als Volltüren Oberfläche: Gestrichen. Drückergarnituren Standard.

Bestellung von Wandschränken und Garderoben mit Aufpreis.

275 SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR, gemäss Schliessplan. 5 Schlüssel pro Wohnung.

281 BODENBELÄGE

281.0 Unterlagsböden

Unterlagsböden Wohnungen: Schwimmende Konstruktion in sämtlichen Wohngeschossen. Trittschallisolation gemäss den Anforderungen, Stellstreifen längs den Wänden.

Kellerböden (Korridore, Technikraum, Keller): Zementüberzug mm 30 stark, fein abgerieben.

281.2 Bodenbeläge aus Textilien: Treppenhaus mit textilem Bodenbelag.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Keramische Bodenbeläge in Nasszellen, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Vorarbeiten, Abdichtungen, Sockel, etc.).

Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: CHF 150.–/m²

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Parkett-Holzboden in Wohn- und Schlafräumen, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Vorarbeiten, Sockel, etc.).

Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: CHF 150.–/m²

282 WANDBELÄGE**282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

Keramische Wandbeläge im Nassbereich gemäss Konzept Architekten, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Vorarbeiten, Abdichtungen, etc.), ansonsten Weissputz, gestrichen.

Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: CHF 150.–/m²

284 HAFNERARBEITEN

Kaminanschluss mit Frischluftzufuhr vorhanden. Cheminée im Kaufpreis nicht enthalten. Mehrpreis.

285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

285.1 Innere Malerarbeiten (Wände und Decken) Beton- und Kalksandsteinwände im Untergeschoss weiss.

Weissputzdecken und Wände in den Wohnungen mit Wohnraumfarbe weiss.

Wände und Decke Autoeinstellhalle weiss.

421 GÄRTNERARBEITEN

Erstellen der Geländeformen, Feinplanie, Humusieren und Ansaat der Wiesenflächen. Bepflanzung gemäss Angabe Architekt. Fassadenbereich mit gebrochenem Schottermaterial.

SAUNA

In Wohnung 06 I Galeriegeschoss wird eine hochwertige Sauna mit Dampf-Dusche/Sauna und WC eingebaut, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Adaptionen sind gegen Aufpreis möglich.

Bodenbelag Platten, Wandbelag im Spritzwasserbereich Platten, ansonsten Verputz.

Budgetpreis (brutto), inkl. MwSt. CHF 70 000.–

SITZPLÄTZE

Boden Sitzplätze mit Zementplatten belegt. Stütz- und Gartenmauern in Beton/Naturstein.

BESONDERES

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteil des Wohnungskaufpreises. Änderungen, die keinen wesentlichen Minderwert bewirken, bleiben vorbehalten.

BAULICHE ANPASSUNGEN

Bauliche Anpassungen während des Baufortschrittes sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Mehrpreise werden belastet. Die Mehrpreise werden als Nachtrag aufgeführt und gegenseitig unterzeichnet.

SCHLUSSBESTIMMUNG

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen. Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Baubeschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

ERSTELLER

BG BIGLIAC

c/o Casutt AG Immobilien

Via Principala 68

7153 Falera

079 437 51 91

armin.casutt@immobilien.ch

ARCHITEKTEN

Marchus Gross & Werner Rüegg

Dipl. Architekten FH/SIA AG

Promenada 1

7018 Flims Waldhaus/7000 Chur

081 635 16 18

info@gross-rueegg.ch

VERKAUF

Addissa AG

Treuhand + Immobilien

Adrian Maissen

Poststrasse 3

7130 Ilanz

081 925 33 55

a.maissen@addissa.ch



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



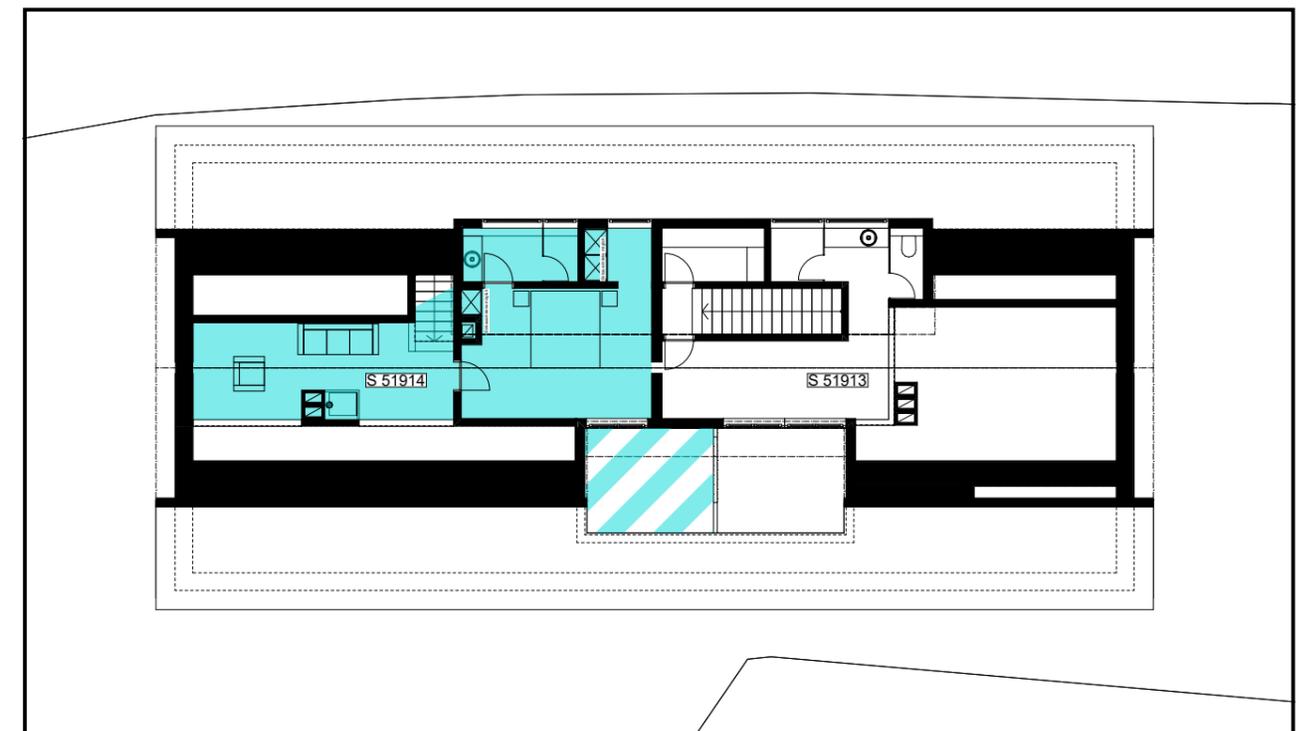
OBERGESCHOSS

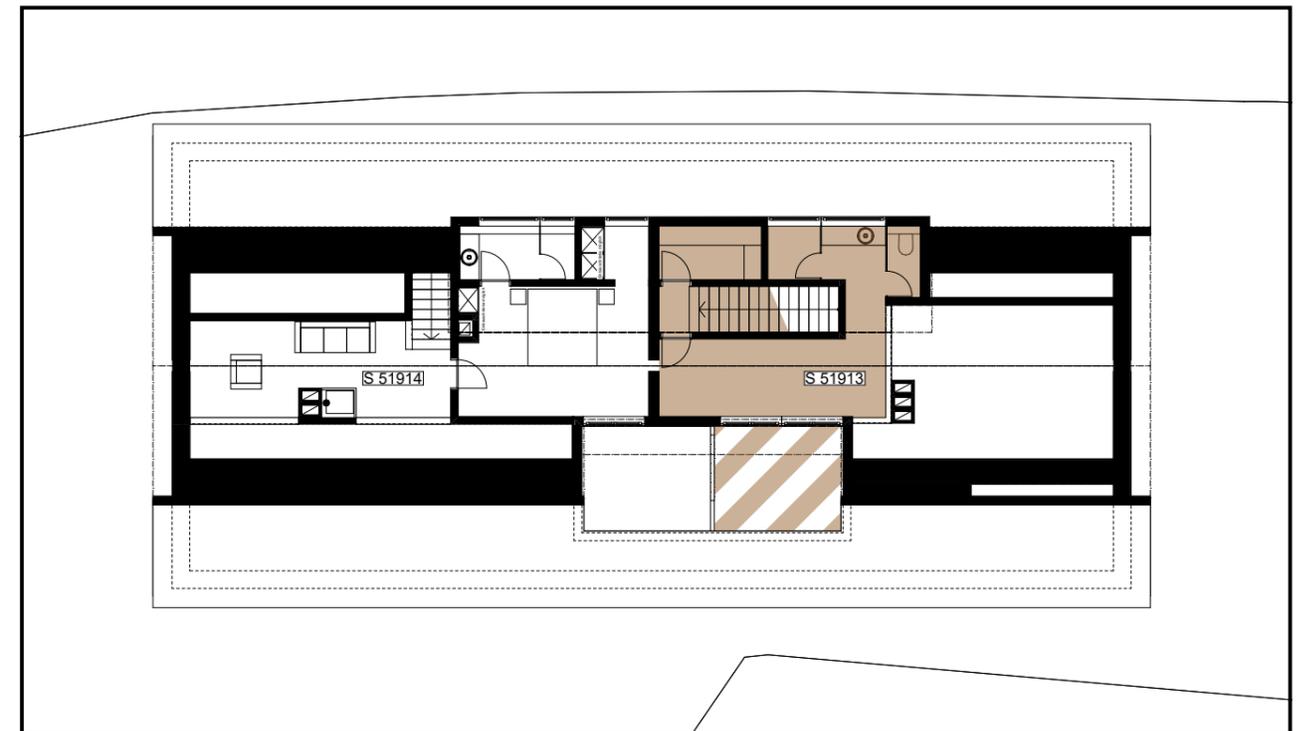


DACHGESCHOSS



GALERIEGESCHOSS



DACHGESCHOSS**GALERIEGESCHOSS**



SIDA



WEITERE INFOS/ KONTAKT

Der Besitzesantritt kann frei vereinbart werden.
Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.



Pierina
Maissen

Adrian
Maissen

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 702 30 45
p.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · T 081 925 33 55 · info@addissa.ch · www.addissa.ch