



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

NEUE 3½- UND 4½-ZWEIT- WOHNUNGEN IM SKIGEBIET

NEUBAU · AUSSICHT · ZENTRAL

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

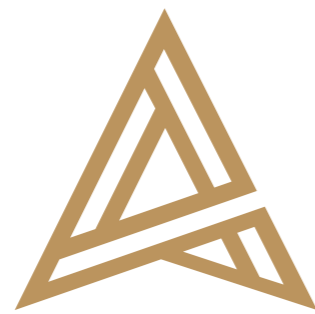
Postfach 36

CH-7130 Ilanz

T 081 925 33 55

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch



INHALTS- VERZEICHNIS

4

Standort der
Immobilie

5

Übersichtsplan
Obersaxen

6

Übersichtsplan
Surselva

8

Objekt-
beschreibung

9

Ihr Zuhause

10

Baubeschrieb

14

Grundrisse

19

Weitere Infos /
Kontakt

STANDORT DER IMMOBILIE

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun liegt auf einer erhöhten Sonnenterrasse und ist in verschiedene Weiler aufgeteilt. Die typische Walsergemeinde und Heimatdorf des Schweizer Skirennfahrers Carlo Janka verfügt sowohl im Winter als auch im Sommer über ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot. Dazu zählt eine direkte Sessellift-Verbindung ins Skigebiet Obersaxen Mundaun, Langlaufloipen, abenteuerliche Bikerouten und zahlreiche Wanderwege zu den schönsten Aussichtspunkten. Auch kulturell hat Obersaxen so einiges zu bieten. Zum Beispiel verfügt die Gemeinde über Erzbergwerke, die bei Führungen besichtigt werden können.

Im Dorfteil Meierhof entsteht im Sommer 2024 ein modernes Mehrfamilienhaus mit einer erstklassig ausgebauten 3½- sowie 4½-Zimmerwohnung als Zweitwohnsitz. Die Talstation der Bergbahnen ist nur fünf Minuten zu Fuss entfernt. Mit diversen Geschäften und der Gemeindeverwaltung ist Meierhof der Hauptort der Gemeinde Obersaxen Mundaun.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz und dann der Kantonsstrasse entlang bis nach Obersaxen Mundaun. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Ilanz mit dem Postauto.

STECKBRIEF

Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung Obersaxen	850
Bevölkerung Obersaxen Mundaun	1138
Bevölkerung Obersaxen Meierhof	214
Meter über Meer	1281
Homepage	www.ober saxen-mundaun.swiss















DISTANZEN BERGBAHNEN

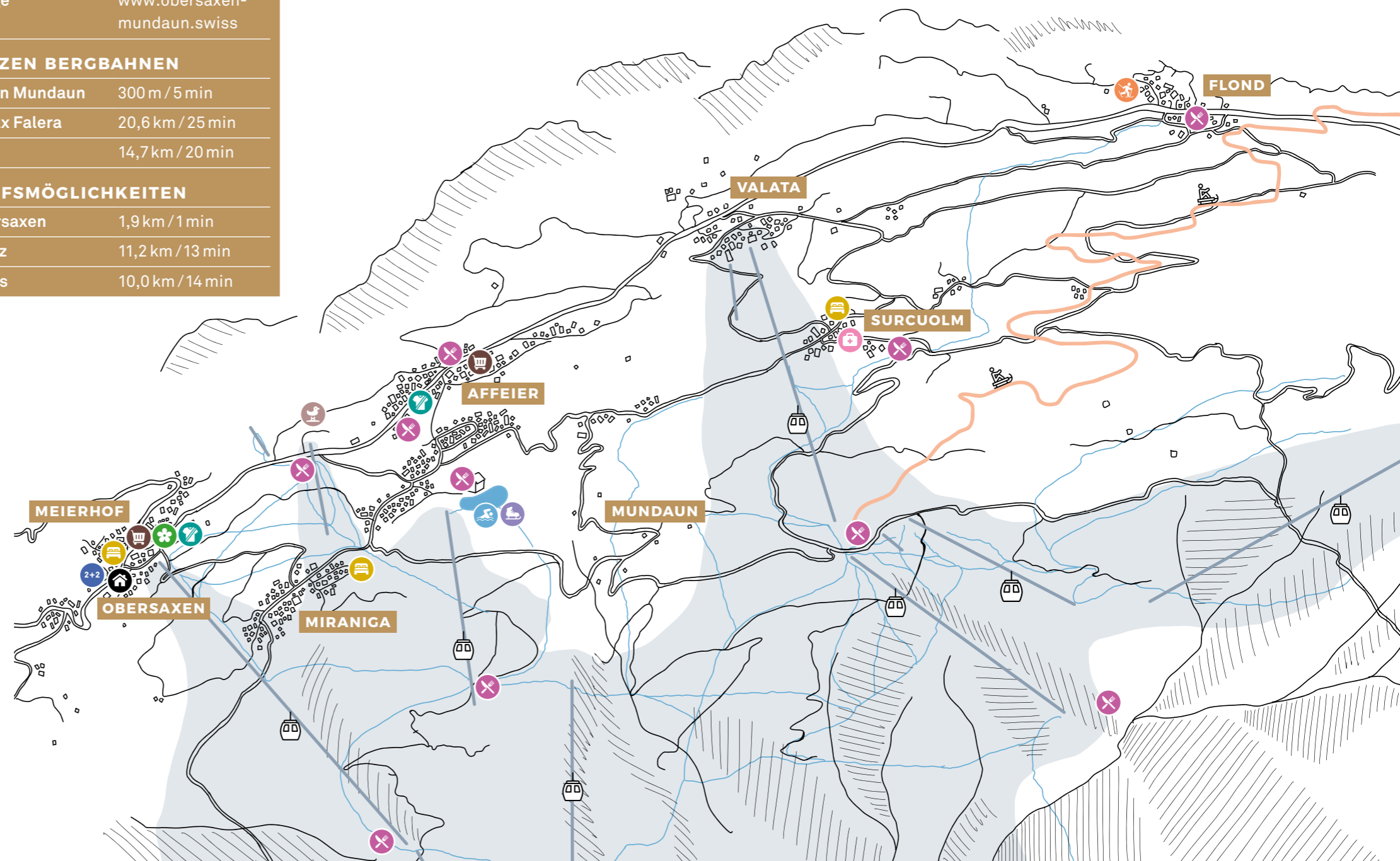
Obersaxen Mundaun	300 m / 5 min
Flims Laax Falera	20,6 km / 25 min
Brigels	14,7 km / 20 min

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN










Volg Obersaxen	1,9 km / 1 min
Coop Ilanz	11,2 km / 13 min
Volg Danis	10,0 km / 14 min

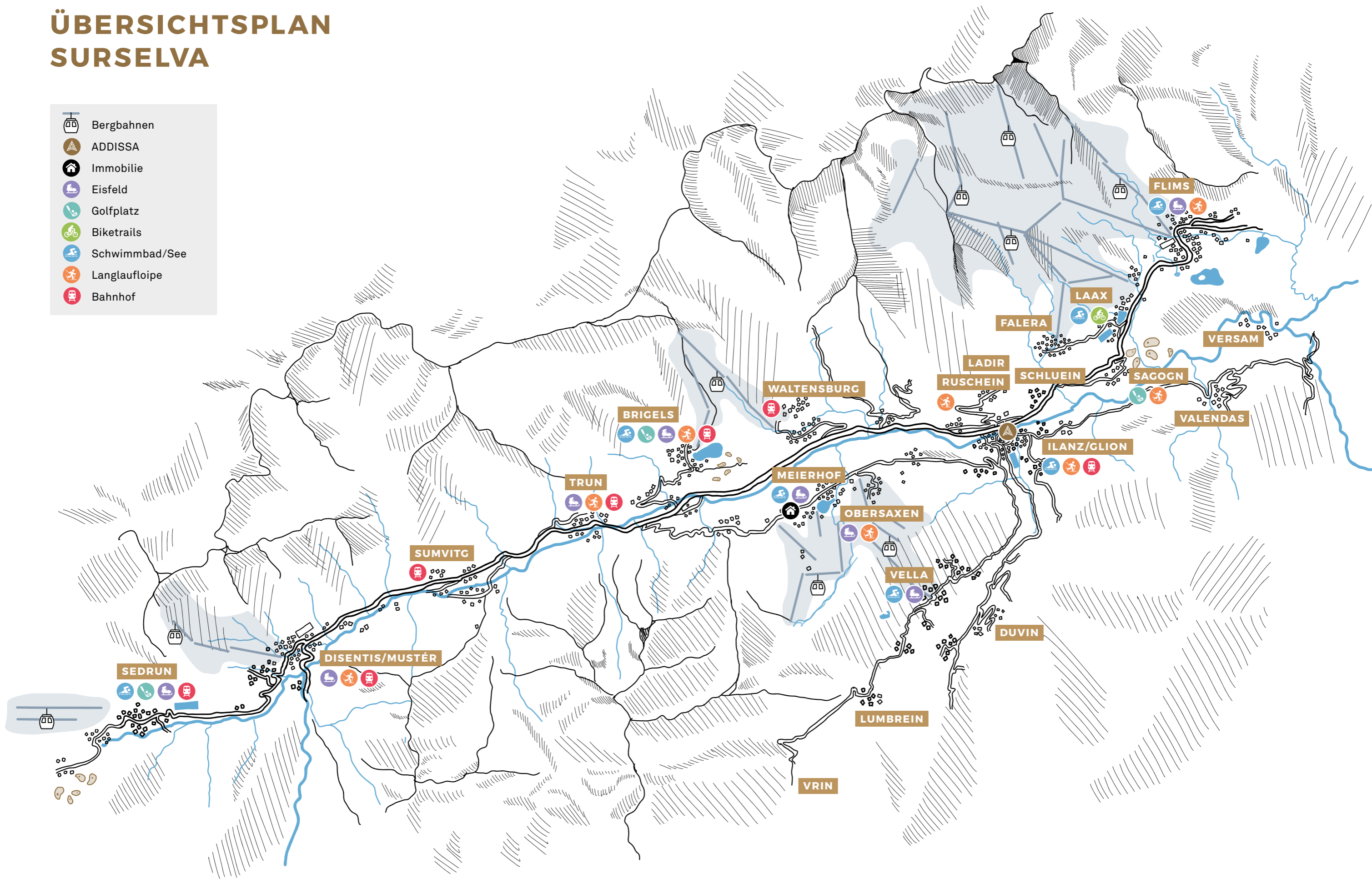
ÜBERSICHTSPLAN OBERSAXEN

-  Bergbahnen
-  Schlittelbahn
-  Immobilie
-  Eisfeld
-  Langlaufloipe
-  Schwimmbad/See
-  Arzt
-  Schulhaus
-  Hotel
-  Restaurant/Café
-  Spielplatz
-  Sportgeschäft
-  Lebensmittelladen
-  Blumenladen



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Immobilie
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



OBJEKT- BESCHREIBUNG

Adresse	Meierhof 36, 7134 Obersaxen Mundaun
Parzellen-Nr.	421
Heizung	Luftwasserwärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Keller / Waschküche	jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschküche / Kellerraum im EG
Lift	EG bis DG
Velo-/Skiraum	gemeinschaftlich im EG
Besucherparkplätze	drei Besucherparkplätze
Baubeginn	6.4.2023
Verfügbarkeit	Sommer 2024
Status	Zweitwohnungen

ZWEITWOHNUNGEN

Etage	Wohnungen	Bruttogeschossfläche*	Kaufpreis
3. Obergeschoss	4½-Zimmerwohnung	108,90 m ²	1370 000.-
Dachgeschoss	3½-Zimmerwohnung	86,10 m ²	1150 000.-

* inkl. Innenwände / exkl. Aussenwände

PARKPLÄTZE

8 Autoeinstellplätze à CHF	500 × 265 cm	45 000.-
5 Autoabstellplätze Unterstand à CHF	500 × 265 cm	35 000.-
1 Aussenparkplatz à CHF	500 × 265 cm	15 000.-

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.

IHR ZUHAUSE

Die hellen und hochwertig ausgebauten Wohnungen liegen in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnen – perfekt als Zweitwohnsitz, um die Ruhe und Natur im Bündner Oberland zu geniessen.



BAUBESCHREIB

211 BAUMEISTERARBEITEN

211.5/211.6 Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten: Fundamente, Bodenplatte und Aussenwände in Stahlbeton oder Backstein-Mauerwerk. Innenwände: Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Zimmertrennwände in Backstein-Mauerwerk, je nach statischen Anforderungen teilweise in Beton. Innenwände im Kellerbereich und Nebenräumen in Kalksandstein-Mauerwerk und Stahlbeton. Decken: Geschossdecken in Stahlbeton. Dimensionierung Betonwände und Decken entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen. Treppenläufe in Ortbeton.

214 MONTAGEBAU IN HOLZ

Dachkonstruktion in Holz mit Sparren und Pfetten in Tanne I Fichte. Dachschalung 24mm, darüber Wasserisolation-Wärmedämmung zwischen Sparren. Dampfbremse unter Sparren I Pfetten. Elementbau.

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 schallgedämmtem 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 Metall.

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.0 DECKUNGEN (STEILDÄCHER)

Thermische Wärmedämmung gemäss gesetzlichem Standard. Unterdachbahn. Dacheinde-

ckung in Eternit. Farbton an Solaranlage angepasst.

226.2 VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Aussenwärmedämmsystem aus Mineralwolle. Grundputz mit Bewehrungsgewebe und Fertigputz. Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich.

228 SONNENSCHUTZ

228.2 LAMELLENSTORREN

Lamellenstoren mit Motorantrieb. Balkone Ausstellmarkise, Antrieb elektrisch.

23 ELEKTROANLAGEN

231 ELEKTROINSTALLATIONEN

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

Luft/Wasserwärmepumpe. Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-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 Einzelraumregulie-



rung 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 Sanitärparate 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 Gefriereteil, Backofen und Geschirrspüler. Grösse, Einteilung und Apparate gemäss Detailplänen. Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: 3½-ZWG CHF 30 000.-, 4½-ZWG CHF 35 000.-. Bei Produktwechsel oder Eigenlieferung erfolgt eine Minderung des Budgets von 20%.

261 AUFZÜGE

Direkte Verbindung vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss. Personenlift für 6 Personen. Nennlast 480 kg.

271 GIPSERARBEITEN

Innere Gipserarbeiten: Decken Wohnbereich: Weissputz, gestrichen oder Beton (Schalungstyp II), naturbelassen. Wände Wohn- und Schlafräu-

me: 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: Fichte, naturbelassen. Kellertüren, Blockrahmenkonstruktion, als Volltüren, Oberfläche: gestrichen. Drückergarnituren Standard. Wandschränke: In jeder Wohnung wird eine Garderobe eingebaut. Ausführung Kunstharz.

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 30mm 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.

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.

SITZPLÄTZE

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

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

Casauma AG

Via Santeri 1, 7130 Ilanz

081 925 26 27, info@caduff-haustechnik.ch

ARCHITEKTEN

Marcus Gross & Werner Rüegg

Dipl. Architekten FH / SIA AG

Promenada 1, 7018 Flims Waldhaus / 7000 Chur

081 635 16 18, info@gross-rueegg.ch

BAULEITUNG

Simeon Baumanagement AG

Via Principala 45, 7166 Trun

081 330 03 75, gion@simeon-bau.ch

VERKAUF

Addissa AG

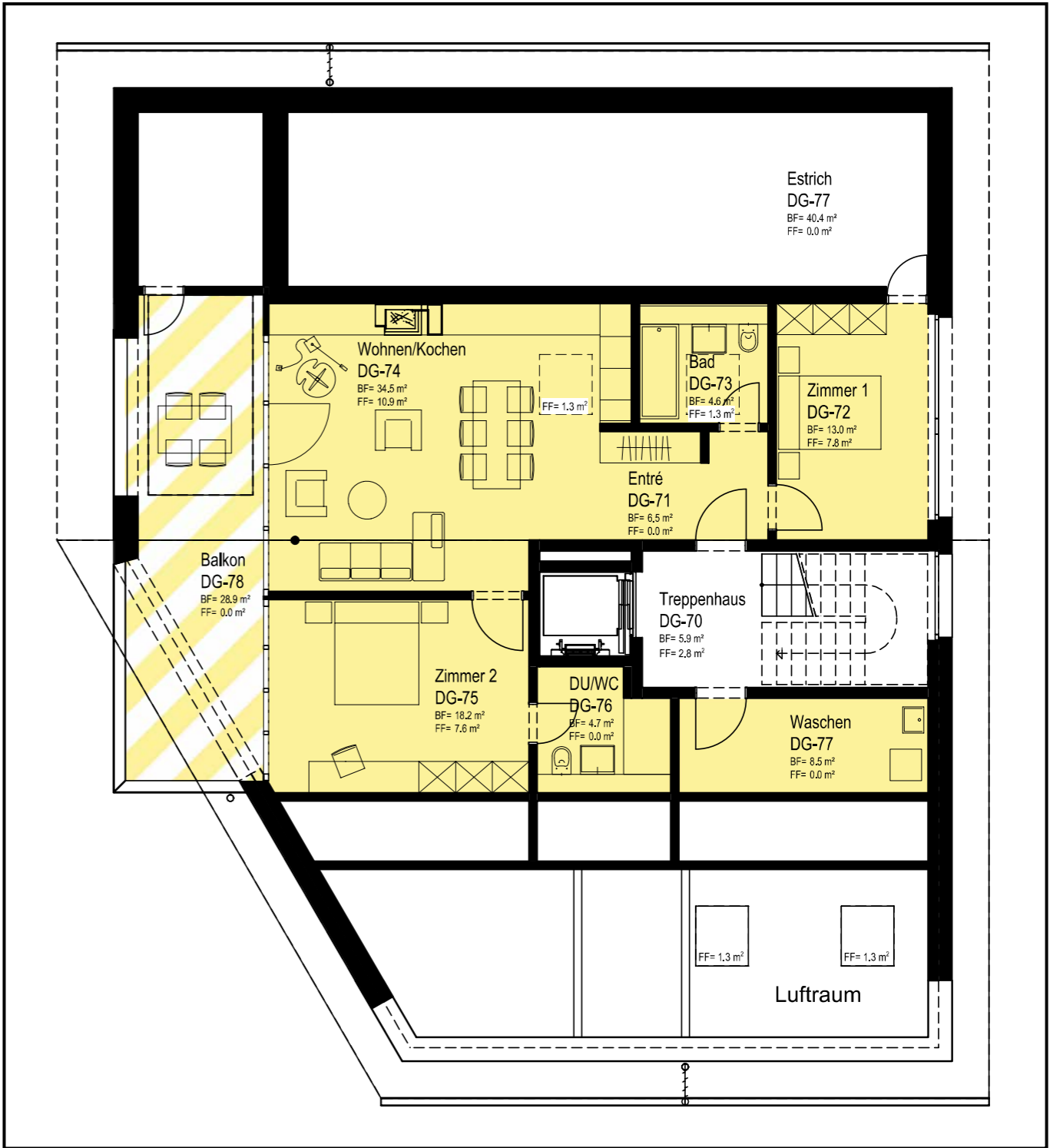
Treuhand + Immobilien

Adrian Maissen

Poststrasse 3, 7130 Ilanz

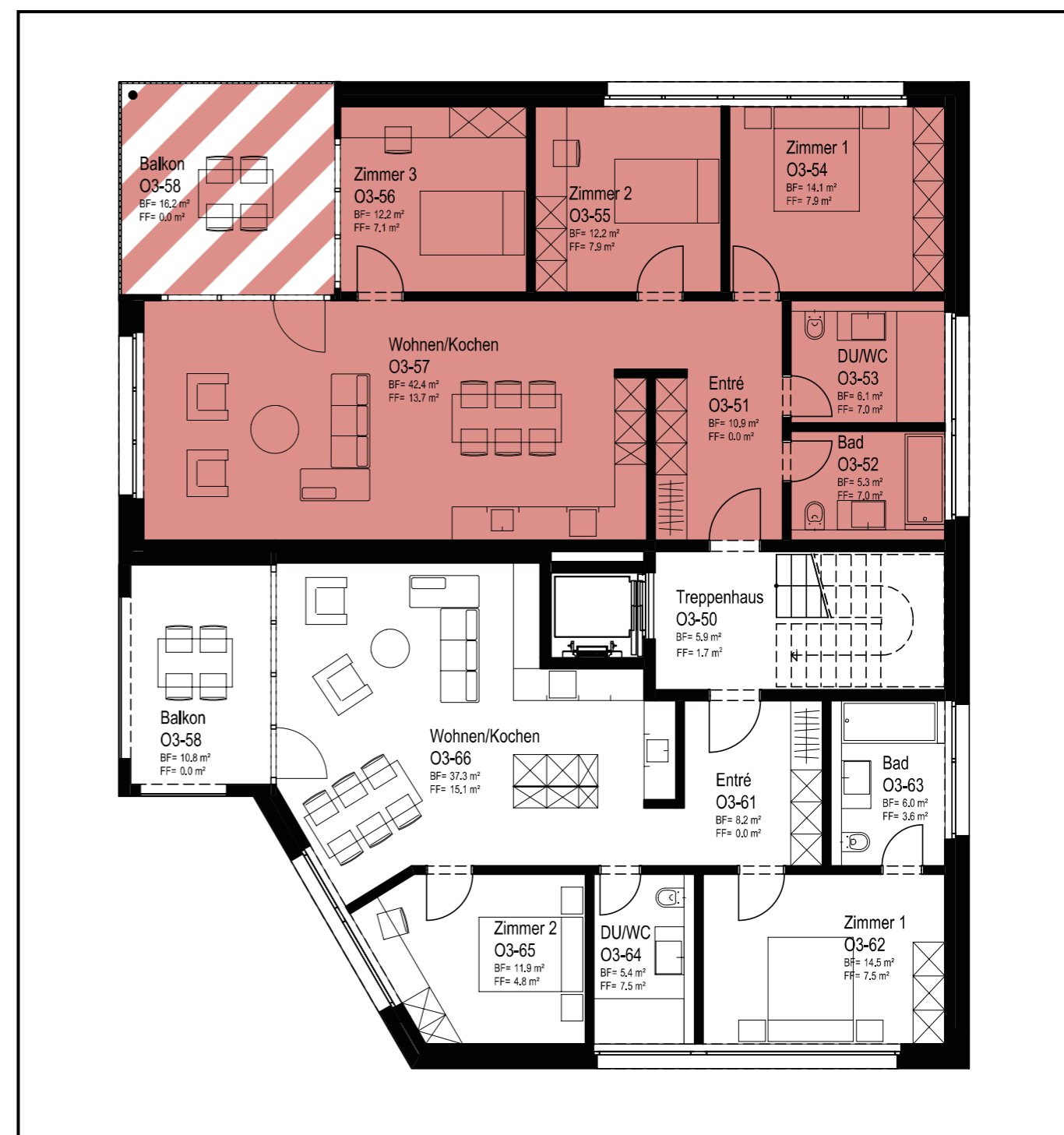
081 925 33 55, a.maissen@addissa.ch

DACHGESCHOSS

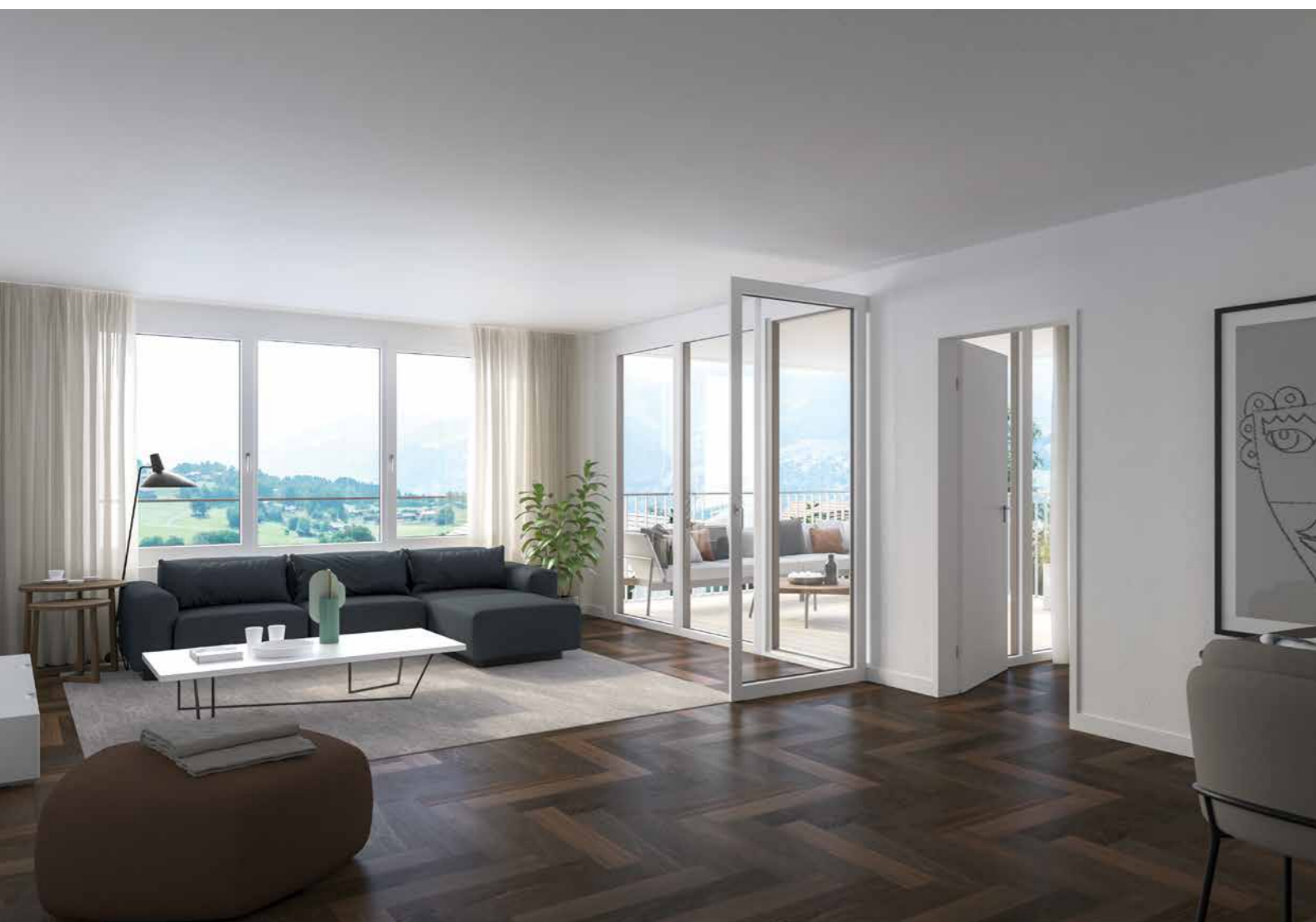


Zweitwohnung WHG 7
 Bruttogeschossfläche = 86,10 m²
 (inkl. Innenwände/exkl. Aussenwände)
 Hauptnutzfläche HNF = 81,50 m²
 Nebennutzfläche NNF = 8,50 m²

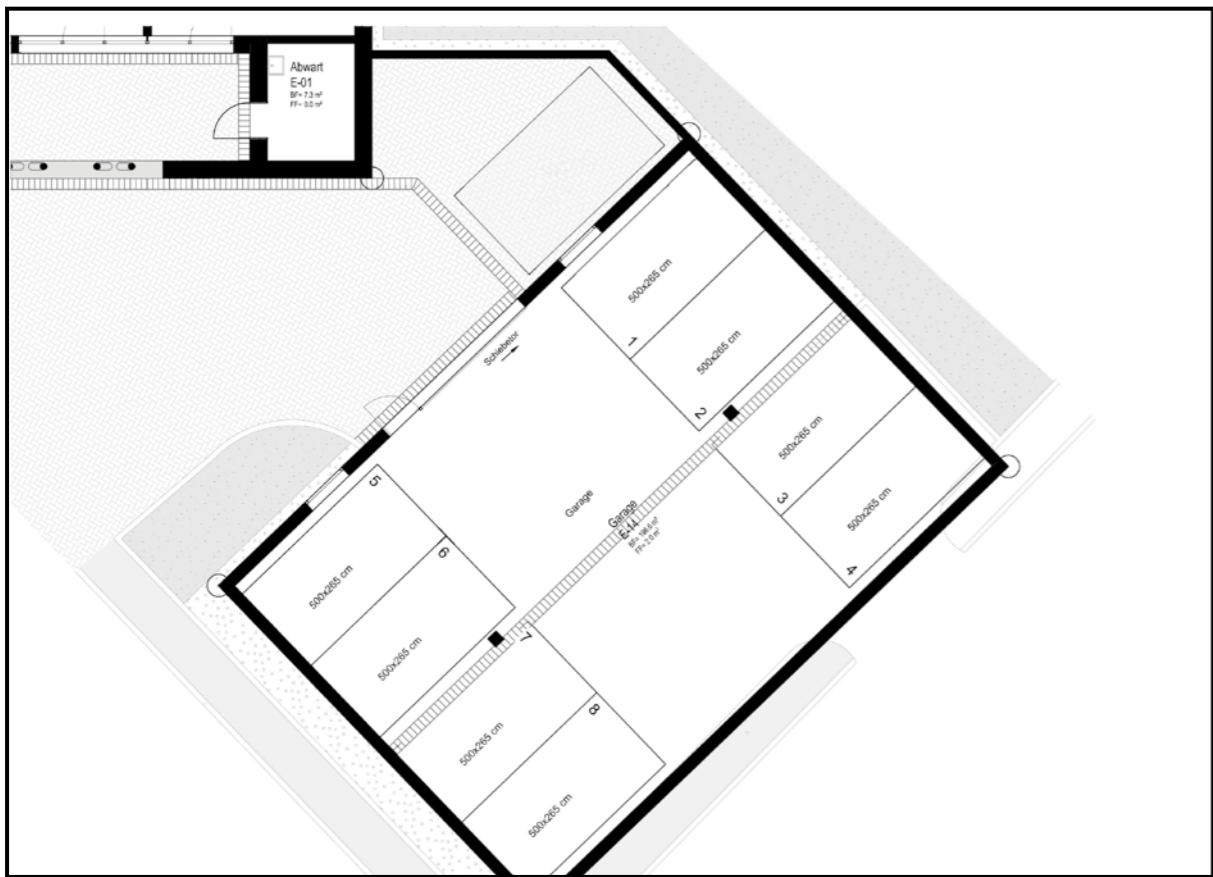
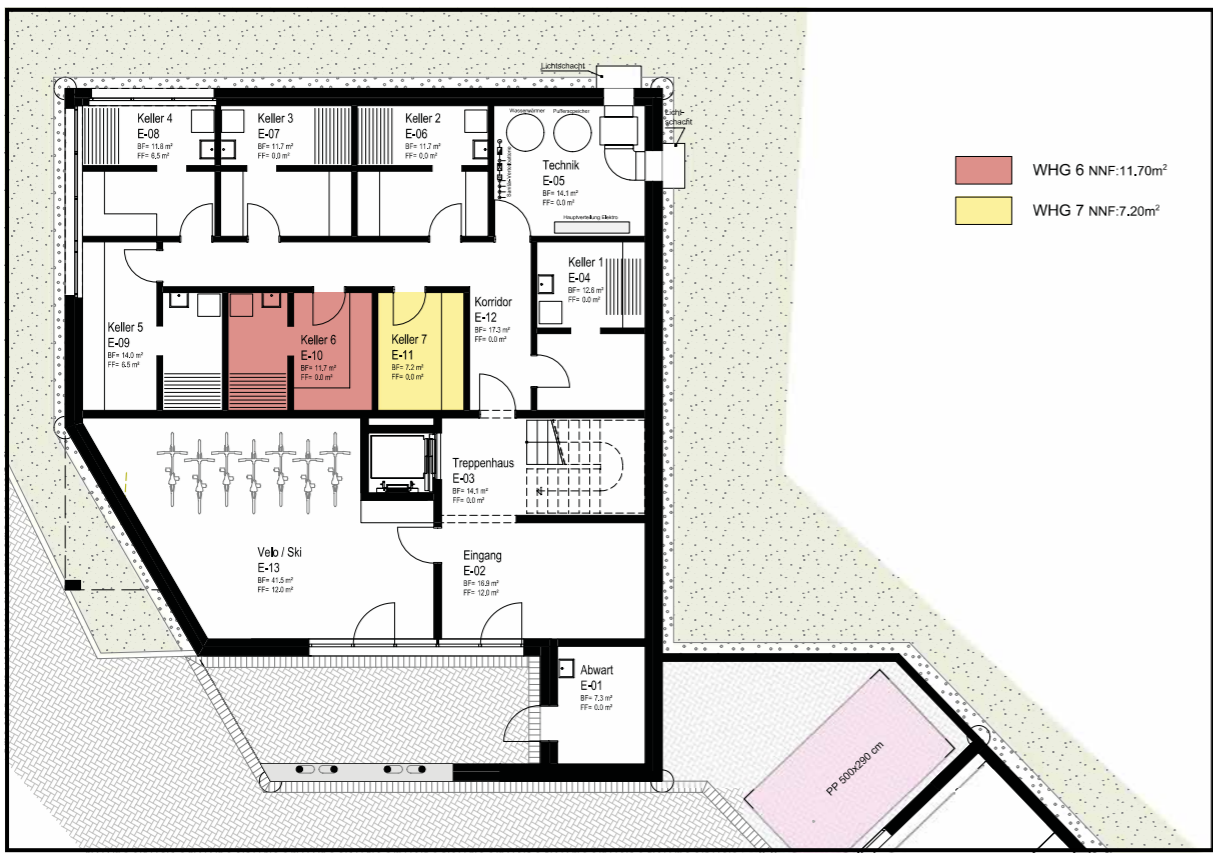
3. OBERGESCHOSS



- Zweitwohnung WHG 6**
 Bruttogeschossfläche = 108,90 m²
 (inkl. Innenwände/exkl. Aussenwände)
 Hauptnutzfläche HNF = 103,20 m²



ERDGESCHOSS / GARAGE



WEITERE INFOS/ KONTAKT

Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.



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