



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

NEUBAU: 3½- UND 4½-ZIMMER- WOHNUNGEN IN MODERNEM MEHRFAMILIENHAUS

ERSTWOHNUNG · HELL · NATURNAH

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

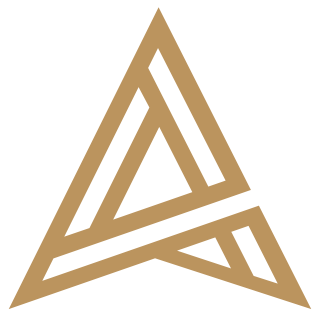
CH-7130 Ilanz

T 079 237 36 95

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch





INHALTS- VERZEICHNIS

5

Situations-
plan

6

Standort der
Immobilie

8

Übersichts-
plan Surselva

10

Objekt-
beschreibung

11

Ihr Zuhause

12

Baubeschrieb

14

Grundrisse

27

Weitere Infos /
Kontakt

SITUATIONSPLAN



STANDORT DER IMMOBILIE

Illanz/Glion, die erste Stadt am Rhein, liegt inmitten der Surselva. Die Kleinstadt beeindruckt mit ihrer historischen Altstadt aus dem 16. Jahrhundert und überzeugt mit einem grossen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Aufgrund der Lage ist Illanz der perfekte Ausgangspunkt für Ausflüge in die Natur, Kultur-erlebnisse und weitere Freizeitaktivitäten.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich an ruhiger Lage am Stadtrand von Illanz. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich die Sportplätze sowie das beliebte Freibad Fontanivas. Die Feriendestinationen Flims Laax Falera, Obersaxen Mundaun, Vals, Val Lumnezia oder auch Brigels Waltensburg Andiast liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und sind ab Illanz gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Die zentrale Lage bietet damit sowohl im Winter als auch im Sommer zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Skifahren, Langlaufen, Skitouren, Wandern, Biken, Golfen oder auch Baden in den bekannten Bergseen Cauma-, Cresta- und Laaxersee.

Die Anfahrt erfolgt über die Autobahn A13 bis zur Ausfahrt Reichenau und danach über die

Route 19 bis Illanz. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht Illanz ab Chur mit dem Zug in rund 35 Minuten. Die Strecke der Rhätischen Bahn führt direkt durch die berühmte Rheinschlucht, die Ruinaulta. Weisse Felswände und bizarre Gesteinsformationen erwarten die Gäste im Grand Canyon der Schweiz, der nur zu Fuss, per Bike, Bahn oder Boot durchquerbar ist.

STECKBRIEF

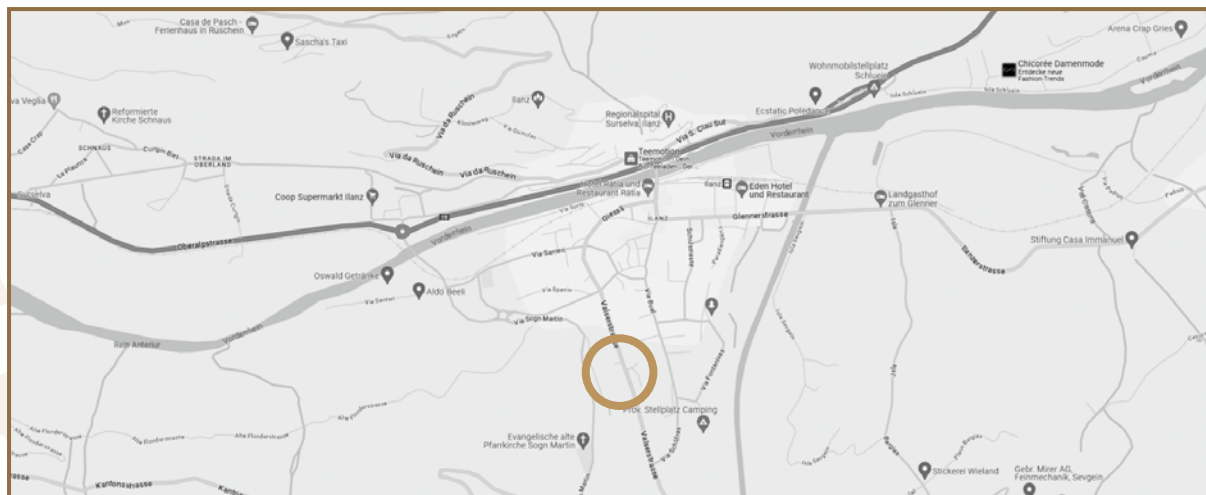
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	5189
Meter über Meer	702
Homepage	www.illanz-glion.ch

DISTANZEN BERGBAHNEN










Obersaxen Mundaun	8,3 km / 11 min
Flims Laax Falera	9,9 km / 12 min
Brigels	18,8 km / 22 min
Vals	21,1 km / 27 min

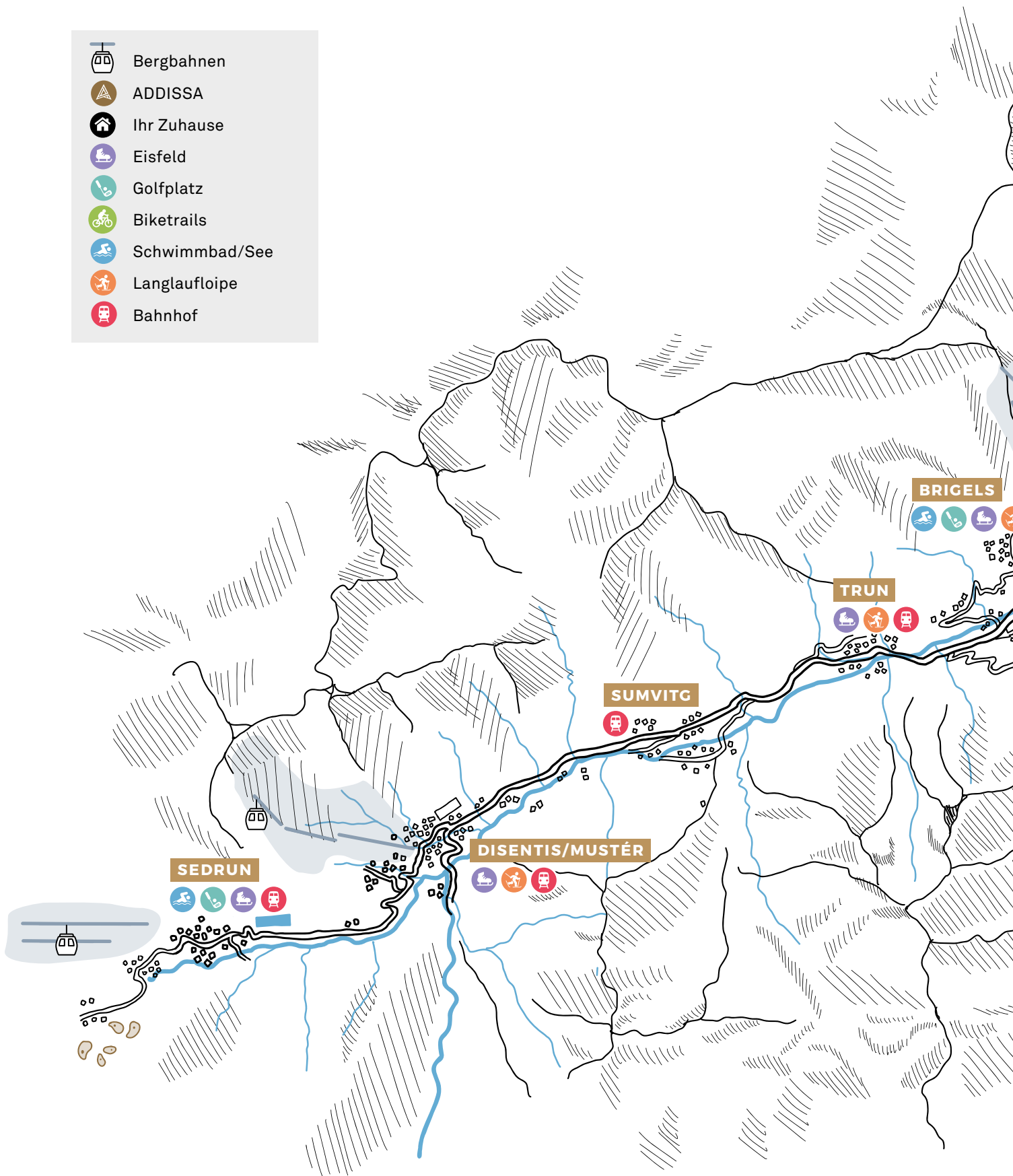
EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

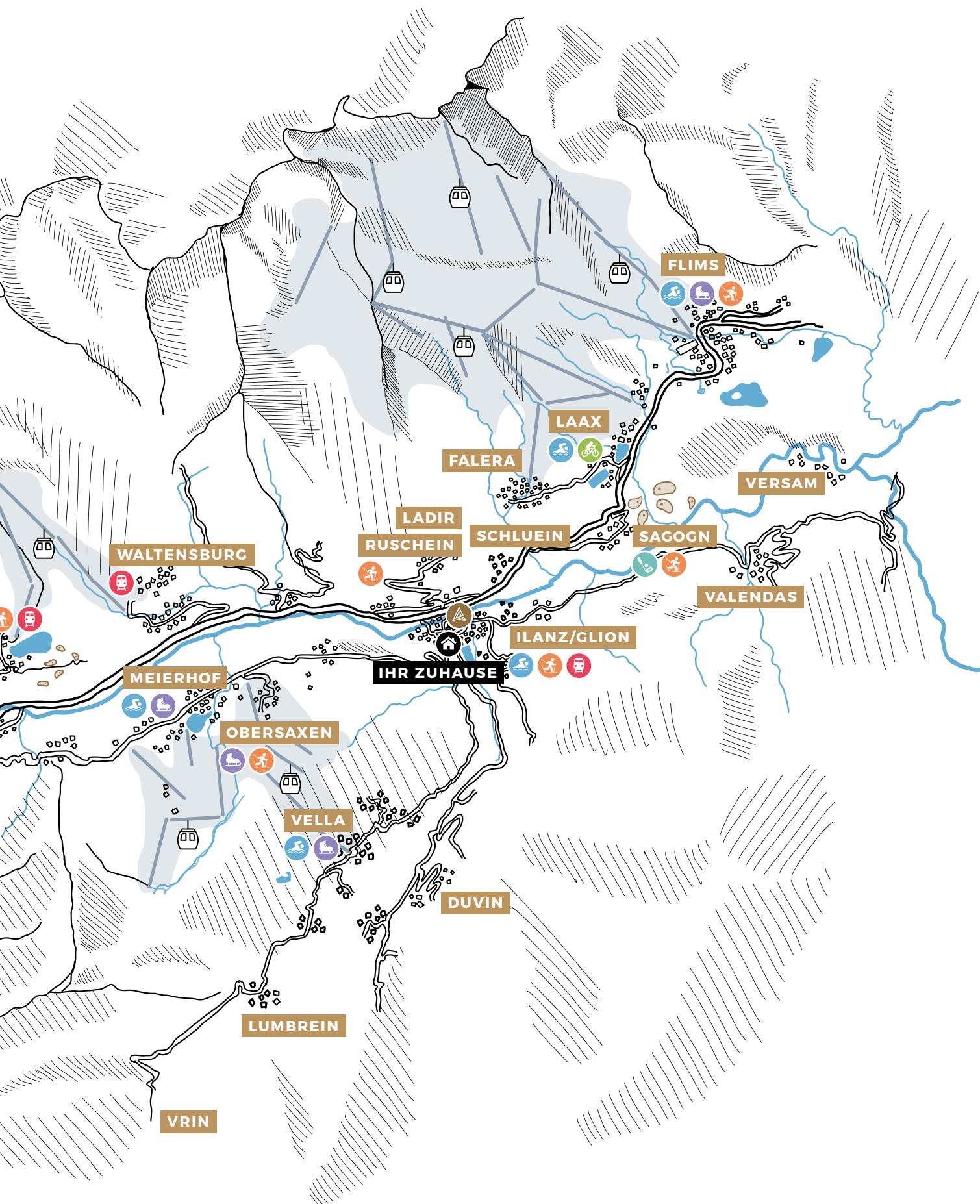
Center Marcau	1,0 km / 3 min
Coop, Jumbo, JYSK	1,4 km / 3 min
Städtli (Altstadt)	600 m / 2 min



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof





OBJEKT- BESCHREIBUNG

Adresse	Valsenstrasse 38, 7130 Ilanz
Parzellen-Nr.	15018
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Keller	jede Wohnung verfügt über einen eigenen Keller- raum im UG
Waschküche	Anschlüsse in der Wohnung
Lift	UG bis 2. OG
Velo- und Skiraum	gemeinschaftlich im UG
Parkplätze	insgesamt 11 Parkplätze in der Autoeinstellhalle sowie 2 Parkplätze für Besuchende
Baubeginn	Herbst 2024
Voraussichtliche Verfügbarkeit	Frühling 2026
Status	Erstwohnung

ERSTWOHNUNGEN

Etage	Wohnungen	Bruttogeschossfläche*	Kaufpreis
Erdgeschoss Ost	3½-Zimmerwohnung (A)	80,6 m ²	695 000.–
Erdgeschoss West	4½-Zimmerwohnung (B)	114,6 m ²	975 000.–
1. Obergeschoss Ost	4½-Zimmerwohnung (C)	125 m ²	1 060 000.–
1. Obergeschoss West	4½-Zimmerwohnung (D)	125 m ²	1 090 000.–
2. Obergeschoss	4½-Zimmerwohnung (E)	140,4 m ²	Verkauft
Einfamilienhaus			Verkauft

* inkl. Innenwände / exkl. Aussenwände

PARKPLÄTZE/DISPORAUUM

Etage	Objekt	Bruttogeschossfläche*	Kaufpreis
Untergeschoss	Disporaum	15,3 m ²	Verkauft
Untergeschoss	Parkplätze		je 40 000.–

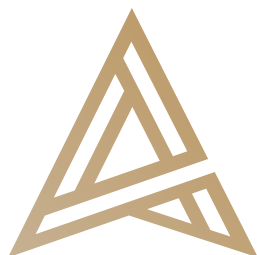
Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.

IHR ZUHAUSE



Der Neubau ist Teil einer Überbauung mit einem Einfamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Die moderne und schlicht gehaltene Inneneinrichtung beeindruckt durch natürliche Materialien und ein harmonisches Farbkonzept. Die grossen, teils boden-

ebenen Fenster bieten nicht nur viel Licht, sondern auch einen idyllischen Ausblick ins Grüne. Die Fensterrahmen sowie Fussböden in Holz sorgen für ein behagliches Wohlfühlambiente. Jede Wohnung verfügt mindestens über einen Balkon und/oder Veranda.



BAUBESCHRIEB

211 BAUMEISTERARBEITEN

211.5/211.6 Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten: Fundamente, Bodenplatte und Außenwände in Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Innenwände: Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk, je nach statischen Anforderungen teilweise in Beton. Innenwände im Kellerbereich und Nebenräumen in Kalksandsteinmauerwerk und Stahlbeton. Dimensionierung: Betonwände und Decken entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen. Treppenläufe vorgefertigt.

221 FENSTER, AUSSENTÜREN

221.0 Fenster in Holz. Fichte farblos geölt oder lasiert. Dreifach-Isolierverglasung mit erhöhtem Isolationswert (Ug-Wert: min. 0.50 W/m²K). 221.5 Wohnungseingangstüren mit schallgedämmtem Türblatt, Blockrahmenkonstruktion, Oberfläche: glatt und gespritzt, beidseitig Drücker, Dreipunktverriegelung. Garagentor: Garagentor mit Motorantrieb. Pro Parkplatz 1 Handsender.

222 SPENGLERARBEITEN

Gesamte Spenglerarbeiten in Kupfer.

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.1 Dichtungsbeläge Flachdächer: Flachdachkonstruktion als Warmdach und Schutzschicht mit Rundkies.

226.2 VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Außenwärmedämmsystem aus Mineralwolle. Grundputz mit Bewehrungsgewebe und Fertigputz. Perimeterdämmung und Feuchtigkeitschutzanstrich im Unterterrainbereich.

228 SONNENSCHUTZ

228.2 Lamellenstoren: Lamellenstoren mit Motorantrieb. 228.3 Sonnenstoren: Veranda sowie angrenzendes Wohnzimmerfenster mit Markise aus Stoff, 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 auf dem oberen Flachdach. 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/Wasser-Wärmepumpe. Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperaturregelung 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

Sämtliche Nasszellen werden mechanisch mit Einzelraumlüftern entlüftet. Die Anlage wird

über das Licht mit einem Nachlaufrelais geschaltet. Abluft Küchen mit Umluftgeräten und Aktivkohlefilter. Gefangene Räume im UG mit mechanischen Einzelraumlüftern. Fassadenseitige Kellerräume sowie gemeinsamer Veloraum mit natürlicher Belüftung über Fenster und Lichtschacht. Lüftung in Eigenverantwortung.

25 SANITÄRE ANLAGEN

251 SANITÄR-INSTALLATIONEN

Als Basis gelten die Planunterlagen bzw. die Vorauswahl Sanitärapparate gemäss Offerte Richner/Grohe (Brutto) inkl. MwSt. Anschlüsse für Waschmaschinen/Wäschetrockner in der Wohnung. Es steht kein Wasch- und Trocknungsraum zur Allgemeinnutzung zur Verfügung.

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Moderne Küche mit Natursteinabdeckung oder optionaler Chromstahlabdeckung, Fronten zweifarbig, Spritzschutzbereich mit Keramikfliesen, Apparate bestehend aus Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, Kühlschrank mit separatem Gefriereteil, Geschirrspüler, Backofen- und Steamer als Kombigerät und optionaler Wärmeschublade. Grösse, Einteilung und Apparate gemäss Detailplänen.

Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt:

3½-Zimmerwohnung: 26 000.–

4½-Zimmerwohnung: 30 000.–

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

261 AUFZÜGE

Direkte Verbindung über alle Geschosse vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss. Wohnungsinterner Liftzugang (Wohnung C, D und E), Betätigung mit Wohnungsschlüssel. Rollstuhl-

gerechter Personenlift für 8 Personen, Nennlast 630 kg.

271 GIPSEARBEITEN

Innere Gipsearbeiten: Wände Wohn- und Schlafräume Abrieb gestrichen. Wände Nasszellen: Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen, teilweise Abrieb gestrichen.

272 METALLBAUARBEITEN

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

273 SCHREINERARBEITEN

273.0 Innentüren aus Holz: Keller-/Zimmertüren mit Stahlzargen, Oberfläche gestrichen oder lackiert. Drückergarnitur Standard. 273.1 Wandschrank für Waschmaschinen- und Tumbler (WHG C, D, E) sowie Garderobenschrank mit raumhohem Schrank und offener Ablagen, Sitzbank und Kleiderstange (WHG B, C, D, E). Zweiflügliger Garderobenschrank, raumhoch (WHG A). Ausführung in Kunstharz. Im Budgetpreis BKP 258 Kucheneinrichtungen enthalten.

275 SCHLIESSANLAGE

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

281 BODENBELÄGE

281.0 UNTERLAGSBÖDEN

Wohnungen: Schwimmende Konstruktion in sämtlichen Wohngeschossen. Trittschallisolation gemäss den Anforderungen. Böden im Untergeschoss, Hauseingang und Treppenhaus als Zementestrich, Keller- und Nebenräume mit Anstrich, Farbe nach Farbkonzept Architekt.

281.6 BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN

Keramische Bodenbeläge in Nasszellen. Küche, Entrée und optional zusätzlich in Wohn- und Schlafräumen. Fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Vorarbeiten, Abdichtungen, Sockel, etc.). Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: CHF 120.–/m² (Lieferung und Verlegen).

281.7 BODENBELÄGE IN HOLZ

Parkett-Holzboden in Wohn- und Schlafräumen, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Vorarbeiten, Sockel, etc.). Optional Anhydritboden geschliffen und versiegelt. Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: CHF 120.–/m² (Lieferung und Verlegen)

282 WANDBELÄGE**284.1 WANDBELÄGE PLATTENARBEITEN**

Keramische Wandbeläge im Nassbereich gemäss Konzept Architekt, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Vorarbeiten, Abdichtungen, etc.), ansonsten Abrieb gestrichen. Budgetpreis (Brutto) inkl. MwSt: CHF 120.–/m² (Lieferung und Verlegen).

285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

285.1 Innere Malerarbeiten (Wände und Decken): Beton- und Kalksandsteinwände im Untergeschoss weiss. Wände und Decke in Autoeinstellhalle und Veloabstellraum naturbelassen. Abrieb Wände in den Wohnungen in gebrochenem weiss gestrichen. Betondecken (Schalungstyp II) naturbelassen, lasiert oder in Wohnraumfarbe gestrichen.

421 GÄRTNERARBEITEN

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

SITZPLÄTZE

Veranden WHG A und B sowie alle Balkone mit Zementplatten belegt. Veranden WHG C, D, E mit Holzdielen. Stütz- und Gartenmauern in Beton.

BESONDERES

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteil des Wohnungskaufpreises. Inkludiert sind lediglich weiss dargestellte Einbauschränke, Küchen und Sanitärapparate. Änderungen, die keinen wesentlichen Minderwert bewirken, bleiben vorbehalten.

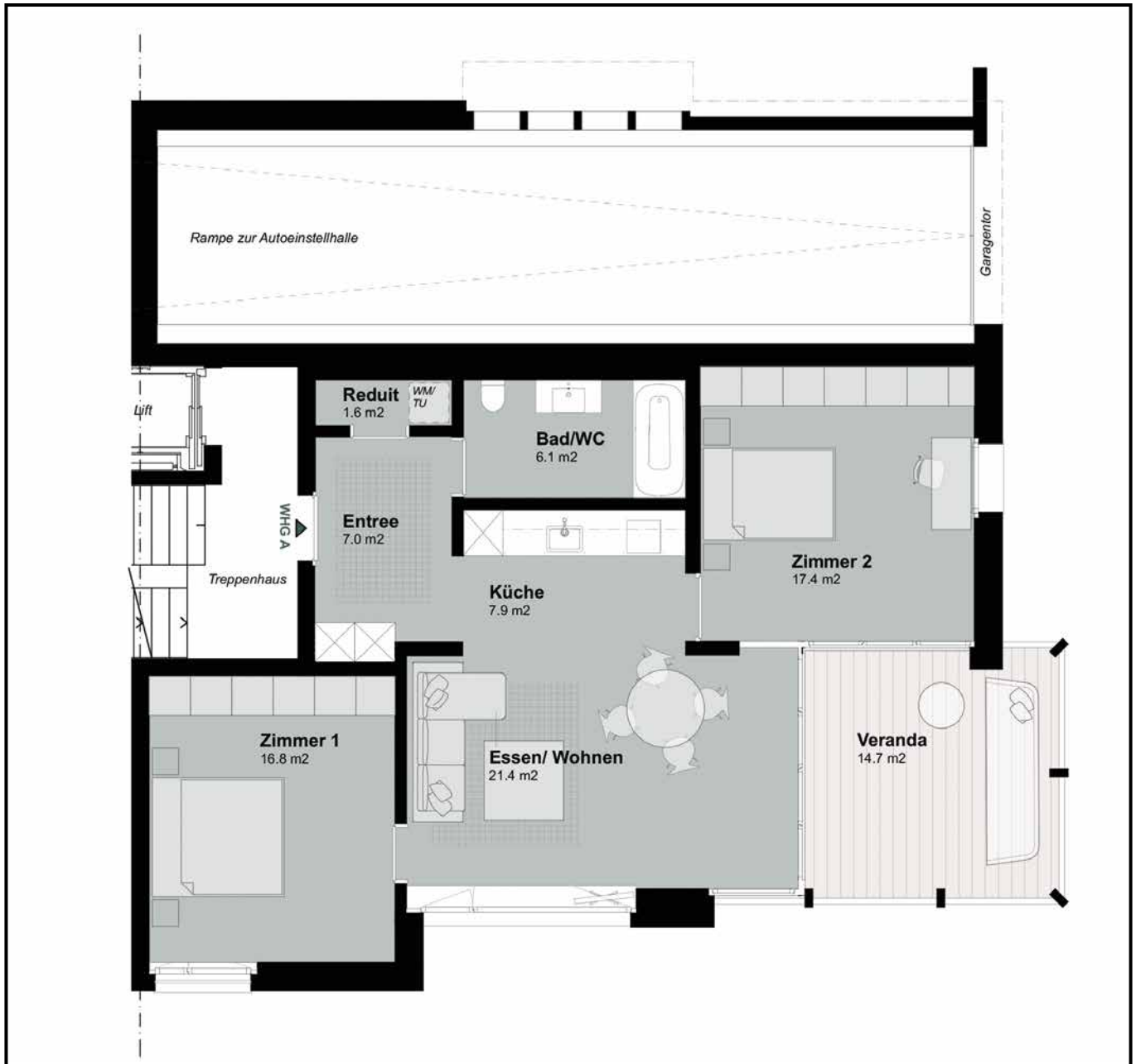
BAULICHE ANPASSUNGEN

Bauliche Anpassungen sind vor Baubeginn möglich sofern 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.

ERDGESCHOSS OST

**WOHNUNG A**

3½-Zimmerwohnung

Bruttogeschossfläche: 80,6 m²

ERDGESCHOSS WEST



- WOHNUNG B**
 4½-Zimmerwohnung
 Bruttogeschossfläche: 114,6 m²

1. OBERGESCHOSS OST



WOHNUNG C

4½-Zimmerwohnung

Bruttogeschossfläche: 125,0 m²

1. OBERGESCHOSS WEST



WOHNUNG D

4½-Zimmerwohnung

Bruttogeschossfläche: 125,0 m²

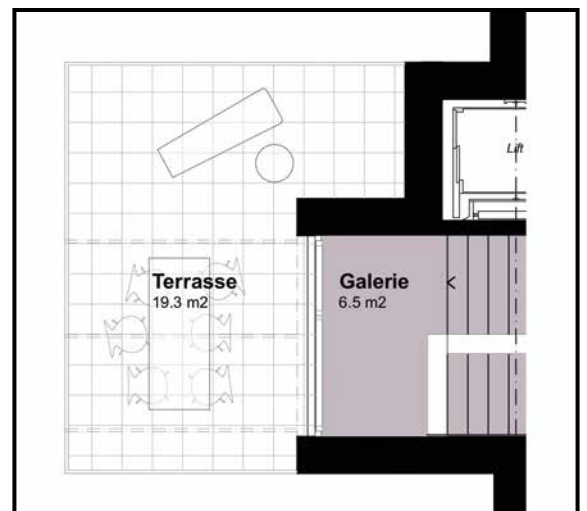
2. OBERGESCHOSS



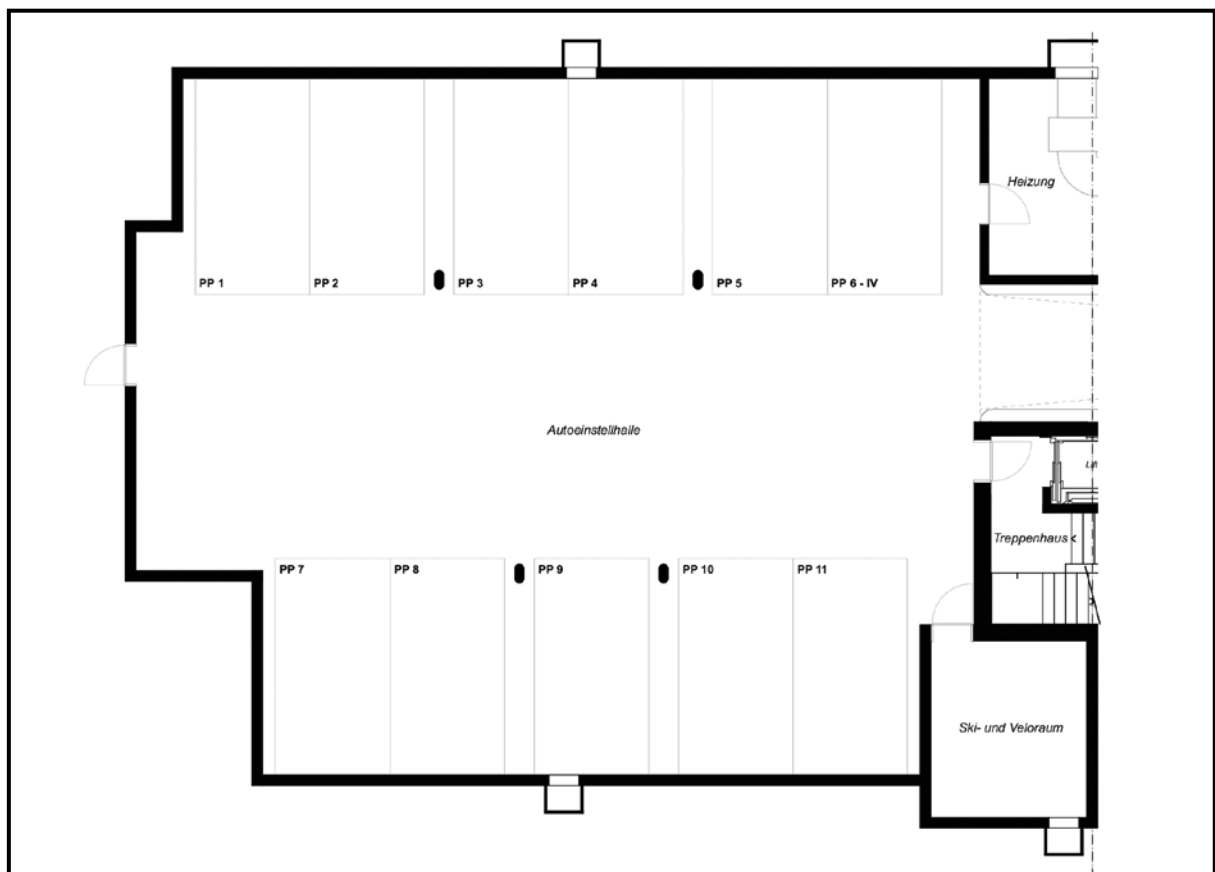
WOHNUNG E

4½-Zimmerwohnung

Bruttogeschossfläche: 140,4 m²



KELLER / 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 079 237 36 95 · info@addissa.ch · www.addissa.ch