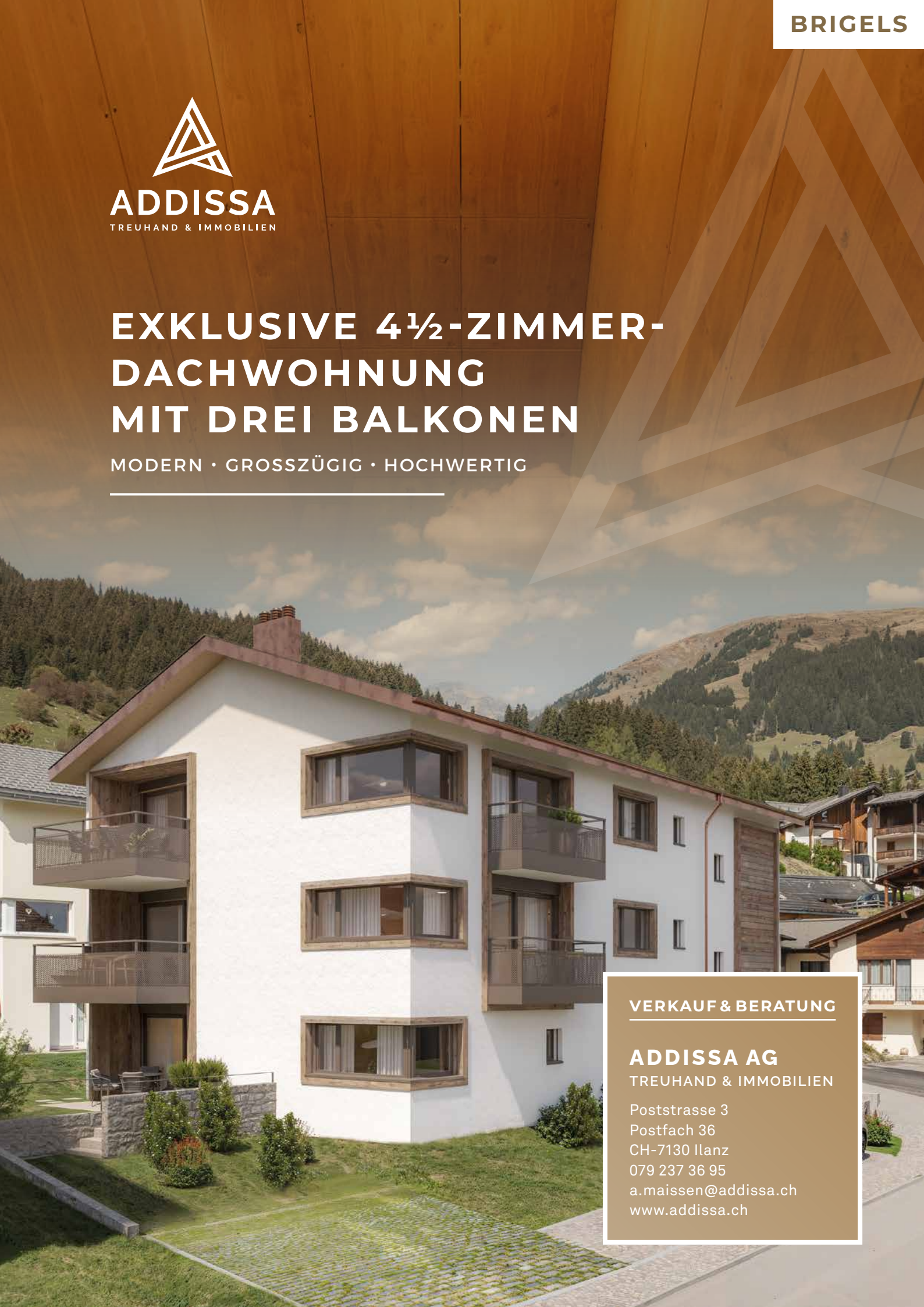
BRIGELS

ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

# EXKLUSIVE 4½-ZIMMER-DACHWOHNUNG MIT DREI BALKONEN

MODERN · GROSSZÜGIG · HOCHWERTIG




**VERKAUF & BERATUNG**

**ADDISSA AG**
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
**IMMOBILIEN-**
**ANGEBOTE**

# IHRE ANSPRECH-PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG,** Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.

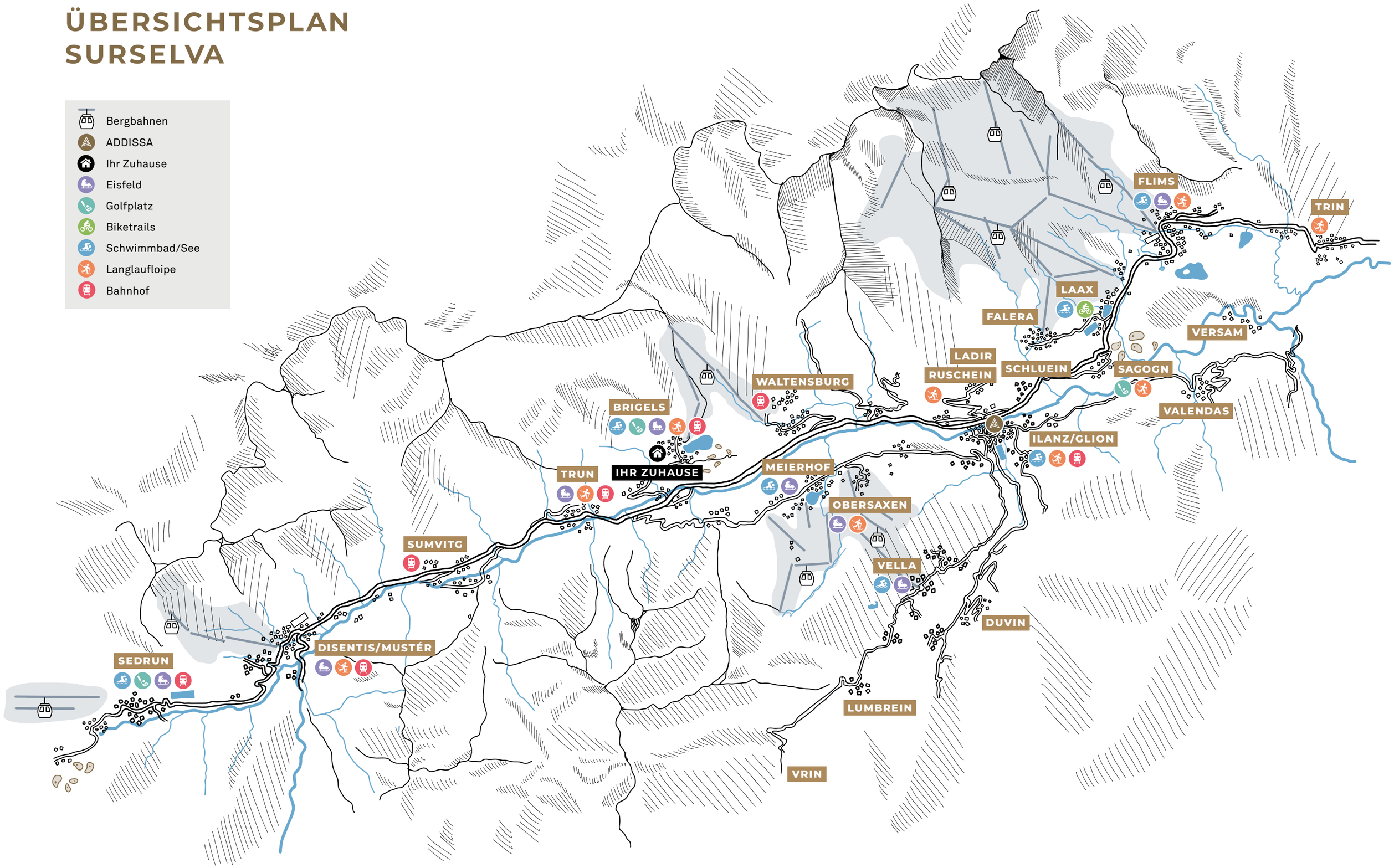
**ADRIAN MAISSEN**
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

**PIERINA MAISSEN**
p.maissen@addissa.ch



# ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



# IHR ZUHAUSE



Die moderne 4½-Zimmer-Dachwohnung in der Überbauung Cumminonza in Brigels überzeugt mit einer grosszügigen Raumgestaltung und einer hochwertigen Architektur. Grosse Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen zusammen mit den stilvollen Holz- und Steinelementen ein harmonisches Wohnambiente. Auf einer Bruttogeschossfläche von 137,1 m² bietet die Wohnung viel Platz und drei Badezimmer für hohen Wohnkomfort. Drei gedeckte Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten angenehme Rückzugsorte. Besonders praktisch sind der direkte Liftzugang in die Wohnung sowie der eigene Waschturm. Ein Disporaum mit 21.5 m² und ein Kellerraum mit 10 m² bieten grosszügigen Stauraum. Zwei Garagenparkplätze mit vorbereitetem Anschluss für eine E-Ladestation sowie ein Aussenparkplatz gehören ebenfalls zum Angebot. Ein gemeinschaftlicher Ski- und Veloraum ergänzen die Infrastruktur der Überbauung.

# STANDORT DER IMMOBILIE

Das charmante Dorf Breil / Brigels liegt auf einer sonnigen Hochebene auf 1289 m ü. M. und zählt zu den beliebten Wohn- und Ferienorten der Surselva. Historische Bauernhäuser und traditionelle Ställe prägen das Ortsbild. Die familienfreundliche Region bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Skifahren, Langlaufen, Wandern, Biken und Golfen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse verbindet Brigels gelebte Tradition mit Naturerlebnis, Erholung und hoher Lebensqualität.

| STECKBRIEF | |
|---|---|
| **Gemeindesteuerfuss** | 90 % |
| **Bevölkerung** | 1719 |
| **Sprache** | Romanisch (Sursilvan) |
| **Höhe** | 1289 m ü. M. |
| **Webseite** | www.breil.ch |
| **DISTANZEN BERGBAHNEN** | |
| **Flims Laax Falera** | 25,8 km \| 32 min |
| **Obersaxen Mundaun** | 15,5 km \| 29 min |
| **Waltensburg – Brigels** | 2,2 km \| 8 min |
| **LEBENSMITTELLADEN** | |
| **Volg Sagogn** | 600 m \| 2 min |
| **Migros Ilanz** | 18,7 km \| 25 min |
| **Coop Ilanz** | 17,2 km \| 23 min |



# OBJEKT-BESCHREIBUNG

**Via Ruast Sut 2**
**7165 Breil / Brigels**

**Bruttogeschoss-fläche 137,1 m²**

**Baubeginn**
**August 2027**

**Kaufpreis**
**CHF 2 460 000.–**

**Bezugsbereit**
**Dezember 2028**

| | |
|---|---|
| **Parzellen-Nr.** | 3644 |
| **Einheiten** | 3 |
| **Objekt** | 4½-Zimmer-Wohnung |
| **Etage** | Dachgeschoss |
| **Anzahl Badezimmer** | 3 |
| **Status** | Erst- oder Zweitwohnung |
| **Aussenbereich** | 3 gedeckte Balkone |
| **Nebenräume** | Disporaum (21,5 m²) und Kellerraum (10 m²) |
| **Parkplatz** | 2 Garagenparkplätze Nr. 3 und 4 (Anschluss Ladestation für E-Auto vorhanden) und ein Aussenparkplatz |
| **Skiraum** | Zur Mitbenützung im 2. Untergeschoss |
| **Veloraum** | Zur Mitbenützung im 1. Untergeschoss |
| **Waschküche** | Waschturm in der Wohnung |
| **Besucherparkplätze** | 1 |
| **Aufzug** | Direkt in der Wohnung |
| **Heizung** | Erdsondenheizung mit Photovoltaikanlage |
| **Wärmeverteilung** | Fussbodenheizung und Cheminée |
| **Kühlung** | Passiv-Kühlung über die Fussbodenheizung |
| **Monatliche Nebenkosten** | ca. CHF 500.–/Monat |

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.

# BAUBESCHRIEB

## BAUBESCHRIEB

BG Ruast - Neubau MFH
Grundstück Nr. 3644 in 7165 Breil/Brigels

### 211 BAUMEISTERARBEITEN

Beton- Stahlbeton- und Maurerarbeiten
Fundament, Bodenplatten und Kelleraussenwände in Stahlbeton.
Aussenwände: Wärmegedämmtes Einsteinmauerwerk 42.5 cm, U-Wert 0. 15-0.20 W/m2K, Leichtgrundputz und Deckputz.

Innenwände: Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Zimmertrennwände in Backstein-Mauerwerk, je nach statischen Anforderungen teilweise in Stahlbeton.
Innenwände im Keller und in Nebenräumen: Kalksandstein-Mauerwerk und Stahlbeton.
Decken: Geschossdecken in Stahlbeton. Treppenläufe und Podeste in Ortbeton.

### 214 MONTAGEBAU IN HOLZ

Dachkonstruktion
Satteldach: Satteldach in Dachelementbau aus Holz mit Wärmedämmung gemäss Energienachweis. Dachuntersicht aus Fichtenholz naturbelassen. Unterdachplatte bzw. Unterdachbahn mit Konterlattung und Lattung. Vordachplatte aus Fichte naturbelassen.

Holzverkleidungen
Holzverkleidung in Balkoneinschnitten in Fichte gedämpft oder Holz vom Bestand.

### 221 FENSTER, AUSSENTÜREN UND TORE

Fenster in Holz/Metall
Innen Fichte gedämpft, aussen Metall. Dreifach-Isolierverglasung mit erhöhtem Isolationswert; U-Wert mind.~0.6 W/m2K. Farbgebung der Metallteile gemäss Farbkonzept des Architekten.

Aussentüren
Hauseingangstüren entsprechend dem Architekturkonzept. Innenseite in Fichte gedämpft, innen mit Türdrücker und aussen mit Stossgriff, Dreipunkt-Verriegelung.

Schallschutz
Die Gebäudehülle sowie die Wohnungstrennbauteile werden entsprechend den Anforderungen der Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» ausgeführt.

### 222 SPENGLERARBEITEN

Spenglerarbeiten in Kupfer.

### 224 BEDACHUNGSARBEITEN

Deckungen (Steildächer)



Dachaufbau mit Wärmedämmung gemäss Energienachweis, mit Unterdachbahn, Hauptdeckungen mit Ziegel.

### 228 SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb (ausser Treppenhaus).

Sitzplätze und Balkone mit Knickarmmarkisen mit Motorantrieb.

### 23 ELEKTROANLAGEN

Elektroinstallationen
Als Grundlage gilt das Elektroprojekt mit der entsprechenden Offert-Ausschreibung und den dazugehörenden Elektroinstallationsplänen.
Beleuchtung: In den Erschliessungszonen der Wohn- und Schlafräume wird eine Grund-beleuchtung mit eingebauten Down-Lights (LED) realisiert. Keller- und Nebenräume sowie Einstellhalle mit Balkeneuchten in LED. Zentrale Briefkasten- und Sonnerieanlage beim Haupteingang mit Gegensprechanlage.

### PV-ANLAGE

Photovoltaikanlage zur Stromproduktion im Modulsystem in Dachschräge, als Indachlösung. Mindestfläche gemäss Energiegesetz des Kantons Graubünden. Auf Wunsch der Käuferschaft ist eine grössere PV-Anlage gegen Aufpreis möglich. Stromabrechnung erfolgt mittels Privatzähler über einen externen Dienstleister (ZEV-Zusammenschluss zum Eigenverbrauch). Ausbau für E-Mobility: Ladestation auf Kundenwunsch gegen Aufpreis möglich.

### 24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung Heizungsanlage
Wärmeerzeugung mittels Erdsonden. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Die einzelnen Heizzonen werden mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet. Die Wohnungen verfügen über Wärmezähler für die individuelle Heizkostenabrechnung.

### RAUMKÜHLUNG ÜBER FUSSBODENHEIZUNG

Passive Kühlung über die Fussbodenheizung.

### LÜFTUNGSANLAGEN

Alle Nasszellen werden mechanisch mit Einzelraumlüftern entlüftet. Diese Lüfter werden über das Licht mit einem Nachlaufrelais geschaltet.
Abluft Küchen mit Umluftgeräten und Aktivkohlefilter.
Die Belüftung der Garage, Waschküchen, Keller- und Disponibel-Räume erfolgt mittels Belüftungsanlage mit Frisch- und Fortluft. Die Frischluft wird entfeuchtet, die Fortluft wird über Dach abgeführt.

Energiestandard
Das Gebäude wird gemäss den geltenden energetischen Anforderungen des Kantons Graubünden erstellt. Die Gebäudehülle sowie die haustechnischen Anlagen entsprechen dem bewilligten Energienachweis.

## 250 SANITÄRE INSTALLATIONEN

Als Basis gelten die Planunterlagen bzw. die Vorauswahl der Sanitärapparate und Armaturen gemäss Offerte des Lieferanten (Sanitas Troesch). Es handelt sich um Bruttopreise inkl. MWST. Ein Wasch-/Trockenturm pro Wohnung. Die Schmutz- und Meteorwasserentwässerung erfolgt gemäss den behördlichen Vorgaben und den genehmigten Werkleitungsplänen.

## 258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küchenfronten kunstharzbeschichtet weiss. Abdeckung und Rückwände in Keramik weiss. Apparate und Einteilung gemäss Ausführungsplanung. Apparate bestehend aus Glaskeramik-Kochfeld mit Induktion, Kühlschrank mit Gefrierteil, Backofen und Geschirrspüler. Grösse, Einteilung und Apparate gemäss Detailplänen.
Budgetpreise **(brutto)** inkl. MWST:
4 1/2 Zimmerwohnungen und grösser CHF 50'000.00
**Bei Wechsel des Küchenlieferanten oder Eigenlieferung erfolgt eine Gutschrift von 80 % des vorne erwähnten Budgetpreises.**

## 261 AUFZÜGE

Personenaufzug vom 2. Untergeschoss bis Dachgeschoss. Personenlifte für 6 Personen, Nennlast 480 kg.

## 271 GIPSERARBEITEN

Innere Gipserarbeiten
Decken Wohnbereich: Weissputz gestrichen.
Wände Wohn- und Schlafräume: Abrieb 2*0.5 mm.
Wände Nasszellen: Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen, teilweise Abrieb 2*0.5mm, abwaschbar.

## 272 METALLBAUARBEITEN

Balkongeländer und Aussengeländer aus Stahlprofilen, feuerverzinkt und pulverbeschichtet. Farbgebung der Metallteile gemäss Farbkonzept des Architekten.

## 273 SCHREINERARBEITEN

Wohnungstüren
Wohnungseingangstüren in Naturholz furniert, Fichte gedämpft, naturgeölt.

Innentüren aus Holz
Raumhohe Zimmertüren mit massivem Türblatt, in Naturholz furniert, Fichte gedämpft, naturgeölt auf Blockfutter.
Türen in allgemeinen Räumen aus Holzwerkstoff, gestrichen, auf Blendrahmen.

Einbauten
Garderoben und Waschtischunterbauten in Kunstharz oder Naturholz furniert.

**Einbauschränke sind im Kaufpreis der Wohnungen nicht enthalten.**



## 275 SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage dormakaba oder gleichwertig, gemäss Schliessplan, **fünf** Schlüssel pro Wohnung.

## 281 BODENBELÄGE

Unterlagsböden
Wohnungen: Schwimmende Böden aus Anhydrid-Fliessmörtel, mit Trittschalldämmung gemäss Anforderungen, Stellstreifen längs den Wänden.
Böden im Untergeschoss und Treppenhäuser (Korridore, Technikräume, Waschküchen, Keller- und Disponibel-Räume): Zementüberzüge ca. 40 mm stark, fein abgerieben.

Balkone: frostsichere, grossformatige Keramikplatten, auf Stelzlager.
Sitzplätze EG: Zementplatten.

Bodenbeläge aus Textilien
Treppenhaus mit textilem Bodenbelag.

Bodenbeläge Plattenarbeiten
Keramische Bodenplatten in Nasszellen, fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Vorarbeiten, Abdichtungen, Sockel usw.
Budgetpreis **(brutto)** inkl. MWST: CHF 150.00 / m2.

Bodenbeläge aus Holz
Parkett-Holzboden in Wohn- und Schlafräumen, fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Vorarbeiten, Sockel usw.
Budgetpreis **(brutto)** inkl. MWST: CHF 150.00 / m2.

Abdichtungen
Abdichtungen in Nassräumen, auf Balkonen sowie bei weiteren exponierten Bauteilen erfolgen gemäss den geltenden SIA-Normen und den Herstellervorschriften.

## 282 WANDBELÄGE

Wandbeläge Plattenarbeiten
Keramische Wandbeläge im Nassbereich gemäss Konzept Architekt, fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Vorarbeiten, Abdichtungen usw. Restflächen: Abrieb 2*0.5 mm, abwaschbar.
Budgetpreis **(brutto)** inkl. MWST: CHF 150.00 / m2.

## 284 HAFNERARBEITEN

Cheminée-Einbau in allen Wohnungen, inklusive Kaminanlage und Frischluftzufuhr.

## 285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

Beton- und Kalksandsteinwände im UG weiss gestrichen. Weissputzdecken in den Wohnungen weiss gestrichen.

## 421 GÄRTNERARBEITEN

Erstellen der Geländeformen, Feinplanie, Humusieren und Ansaat der Wiesenflächen. Sitzplätze und Gehwege mit Zementplatten. Umgebungsmauern in Sichtbeton oder mit Natursteinen aus dem Bestand. Zufahrt zur Tiefgarage und Aussenparkplätze mit Hartbelag. Partielle Bestockung mit Kleinbäumen und standortgerechter, ortsüblicher Bepflanzung.

## BESONDERES

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteil des Wohnungskaufpreises.

Änderungen, welche sich aus der weiteren Projektbearbeitung, den behördlichen Auflagen oder aus technischen und konstruktiven Erfordernissen ergeben und keine wesentliche Qualitätsminderung bewirken, bleiben vorbehalten.

## BAULICHE ANPASSUNGEN

Bauliche Anpassungen während des Baufortschrittes sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Mehrpreise (Produktepreise zuzüglich Honorare und Gebühren) werden belastet. Die Mehrpreise werden als Nachtrag aufgeführt und gegenseitig unterzeichnet.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Massgebend für die Ausführung sind die rechtskräftigen Bewilligungen, die Ausführungspläne sowie die Werk- und Detailplanung. Ausführungsbedingte Änderungen, konstruktiv notwendige Anpassungen sowie geringfügige Massabweichungen bleiben vorbehalten, sofern dadurch die Qualität und Funktion des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ilanz, 23.09.26

Die Bauherrschaft;

BG Ruast, Claudia, Lucas und Gianluca Vincenz

Der Architekt;

ideAR architectura e realisaziun sa

ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

Revision/
Wirtschaftsprüfung

Rechnungs-
wesen

Steuern

Ehe- und Erbrecht

Unternehmens-
beratung

IMMOBILIEN

Vermietung

Verwaltung

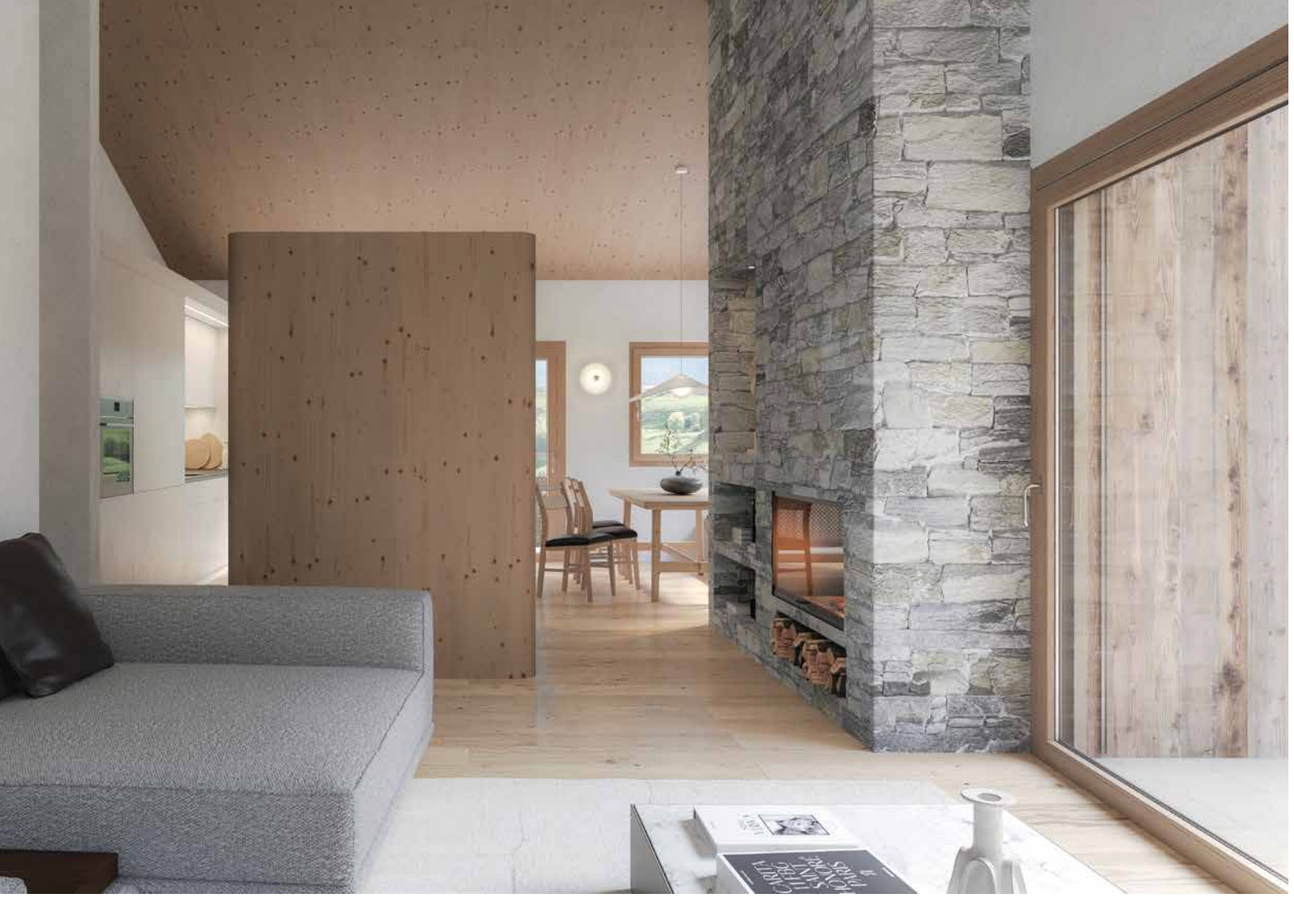
Baumanagement

Vertragswesen

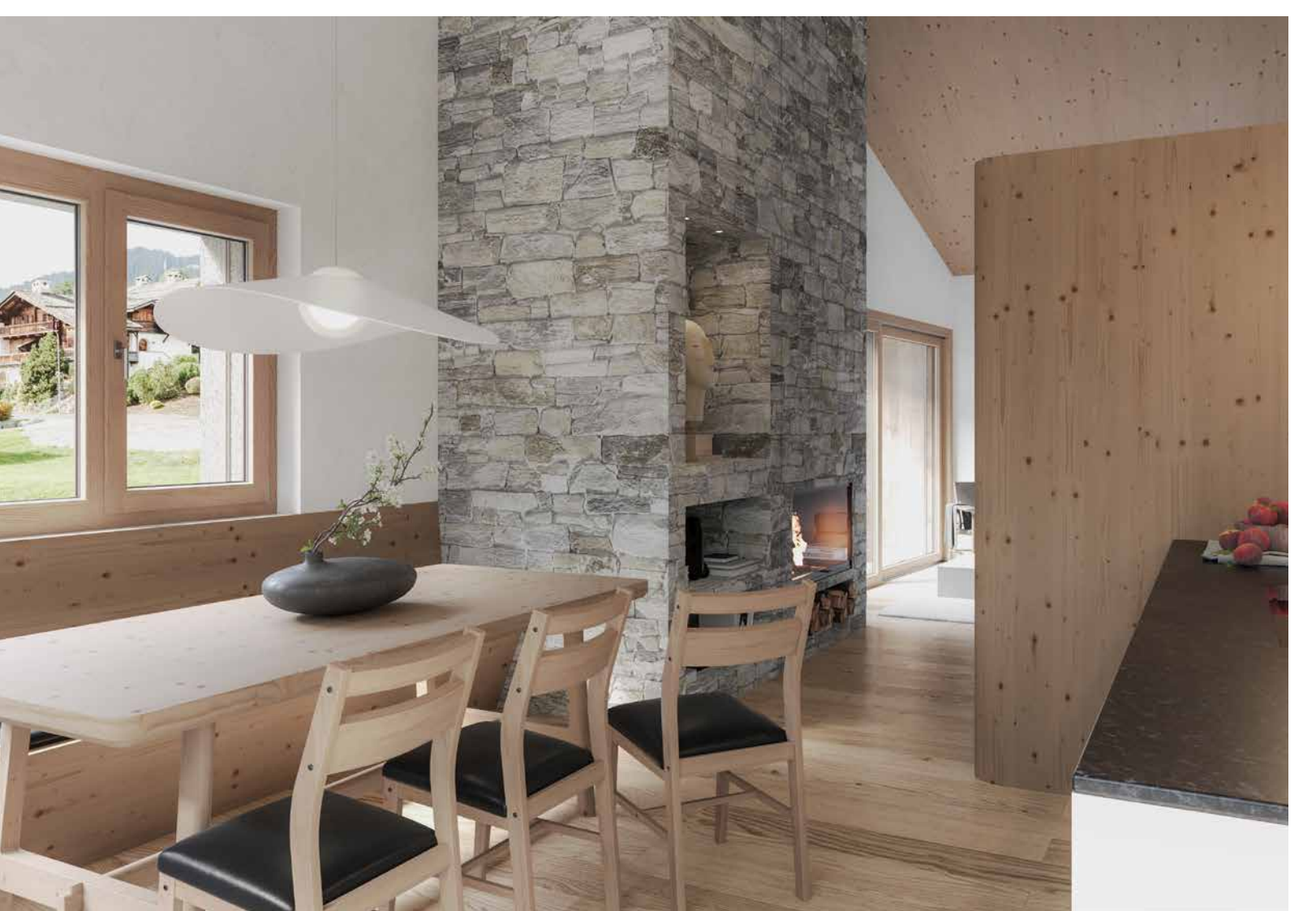
DA VENDER

Verkauf

AUS EINER
HAND UND IN IHRER
REGION



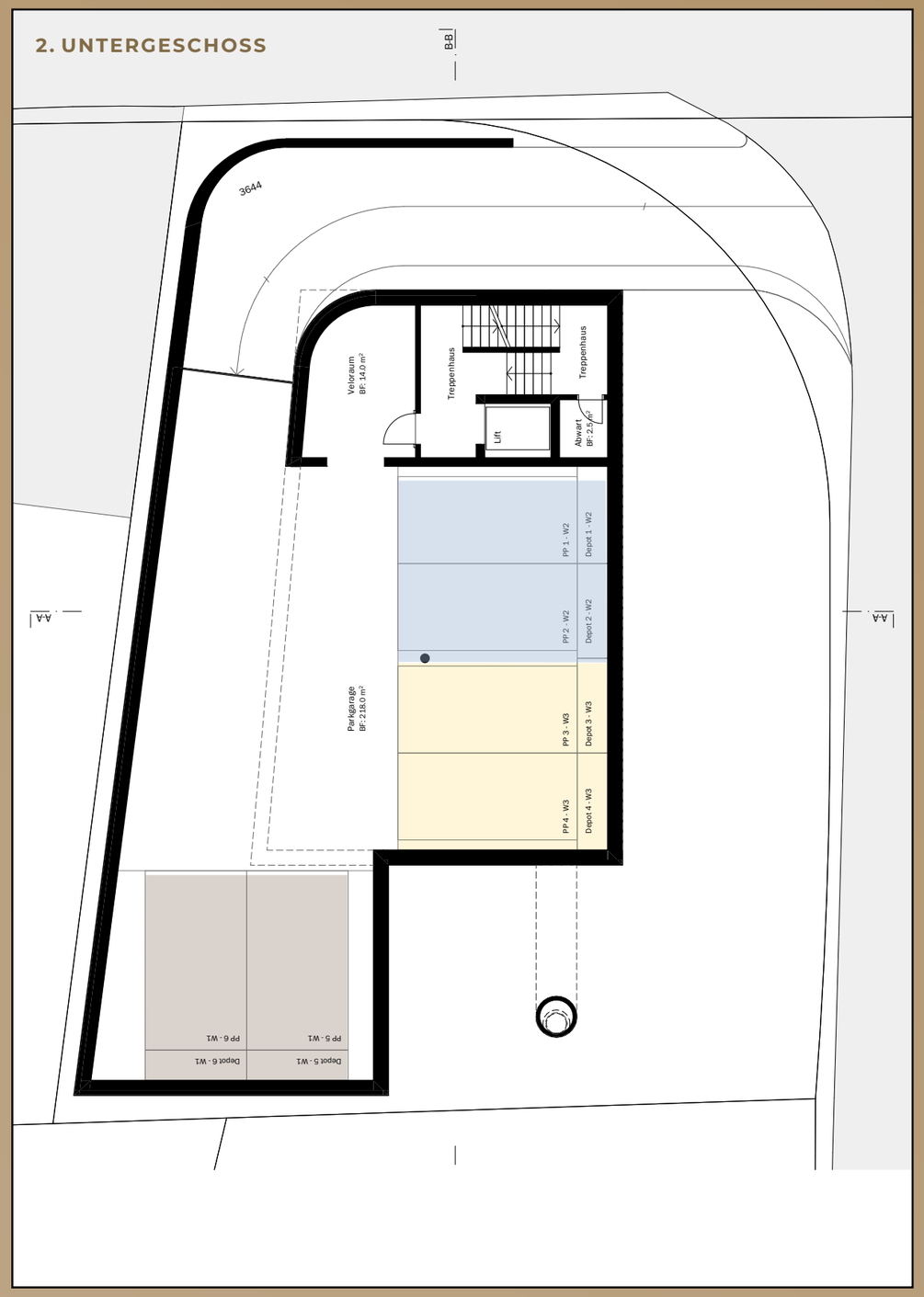




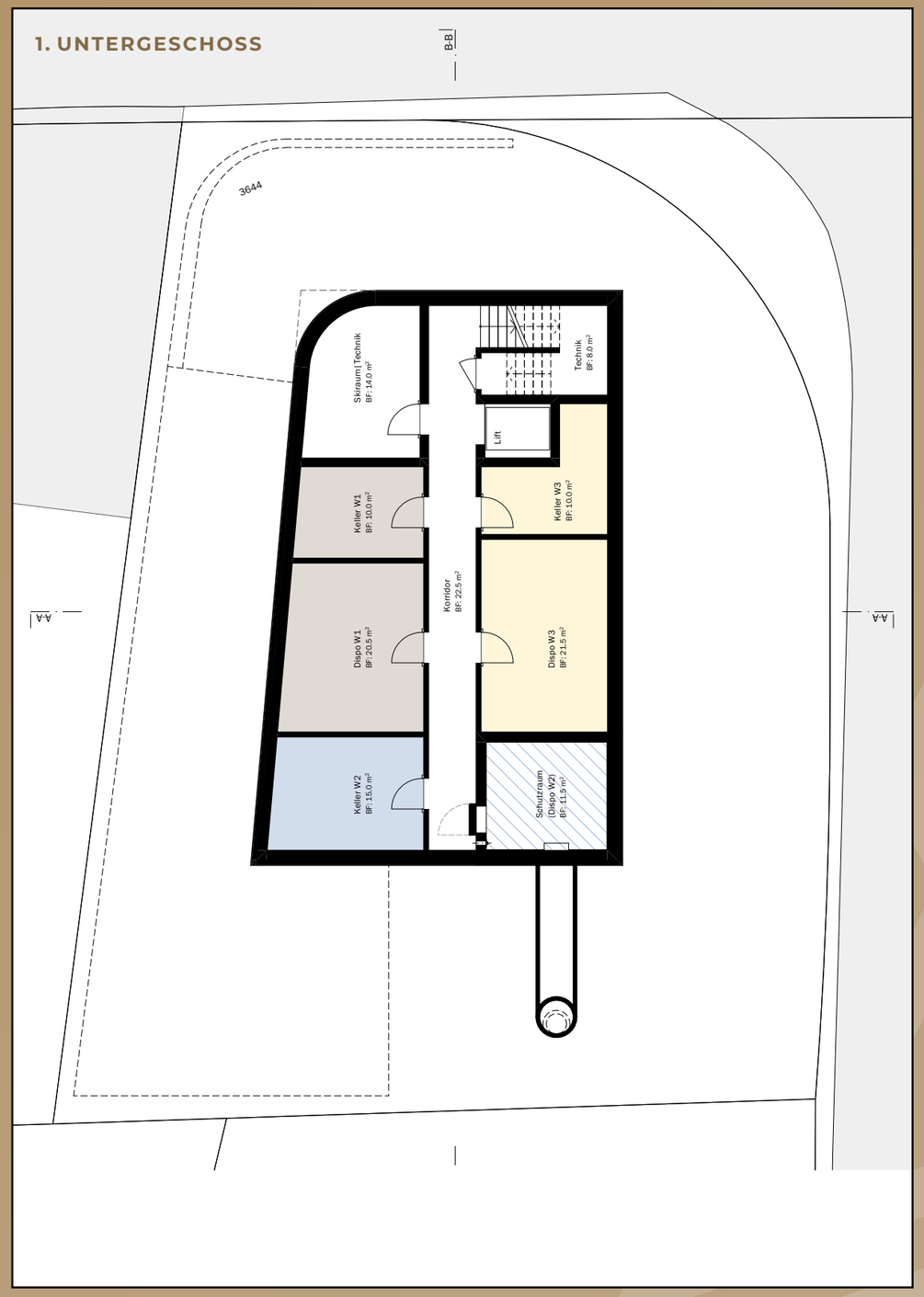


# GRUNDRISSE

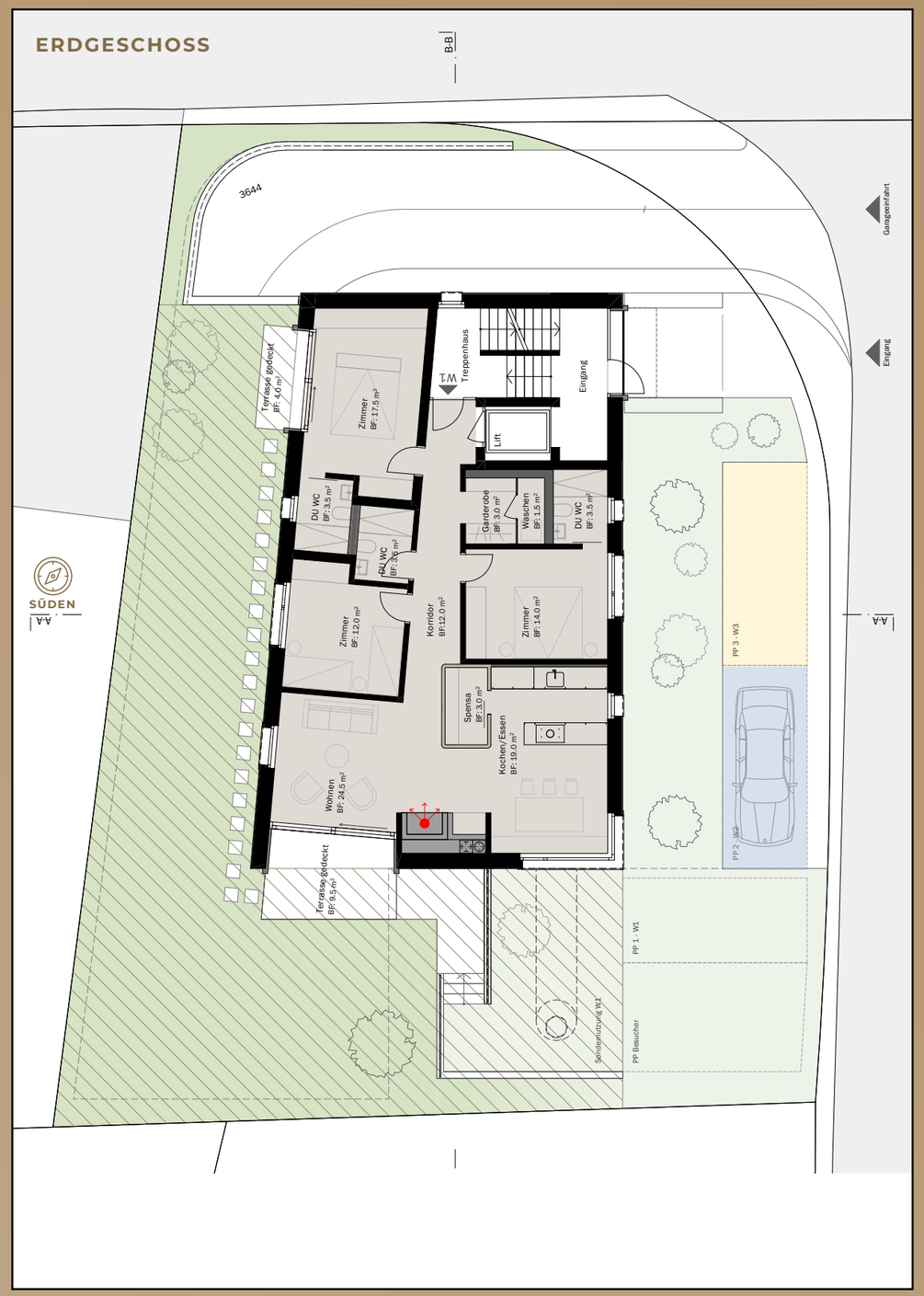
## 2. UNTERGESCHOSS




## 1. UNTERGESCHOSS



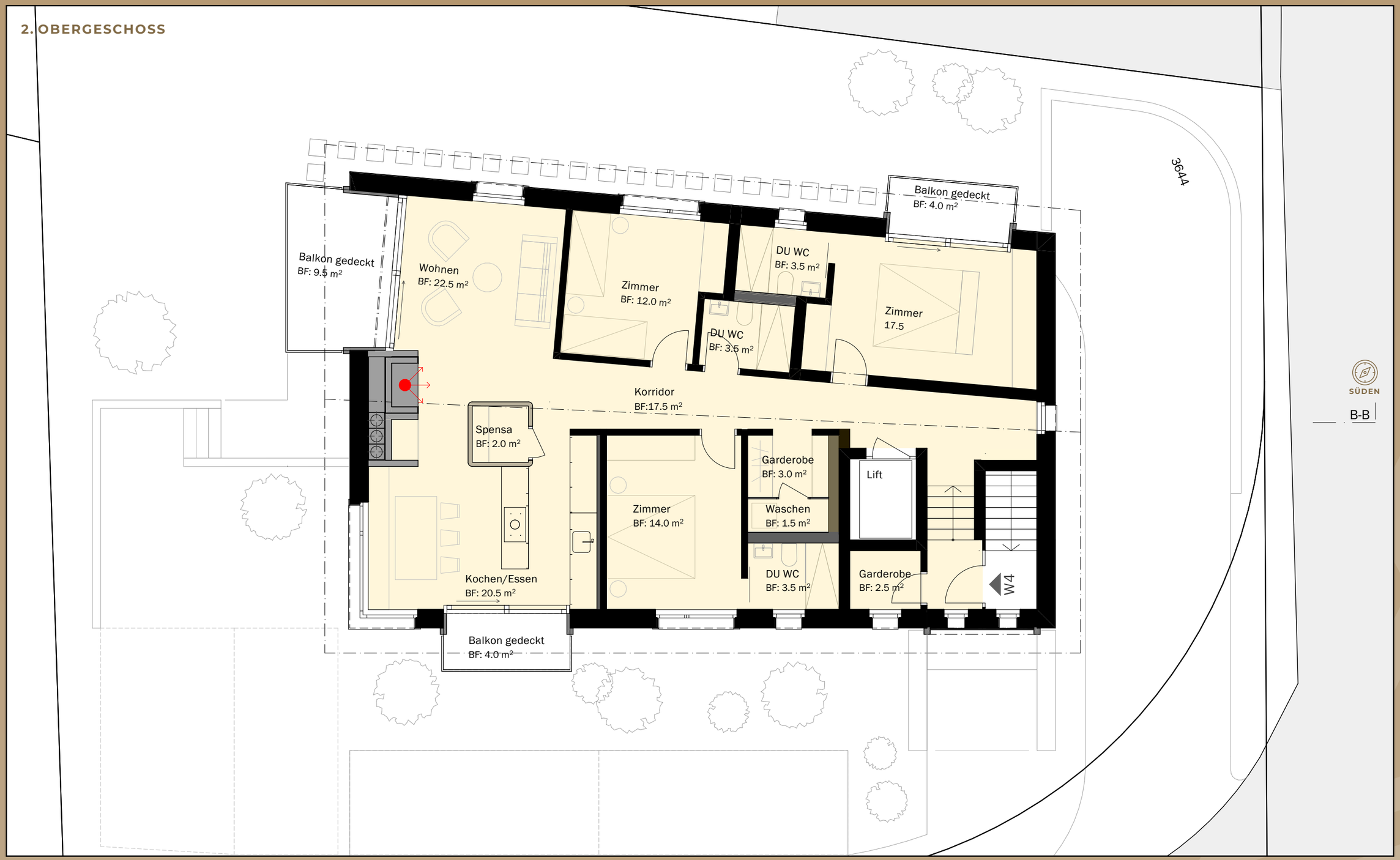
## ERDGESCHOSS




## 1. OBERGESCHOSS



## 2. OBERGESCHOSS



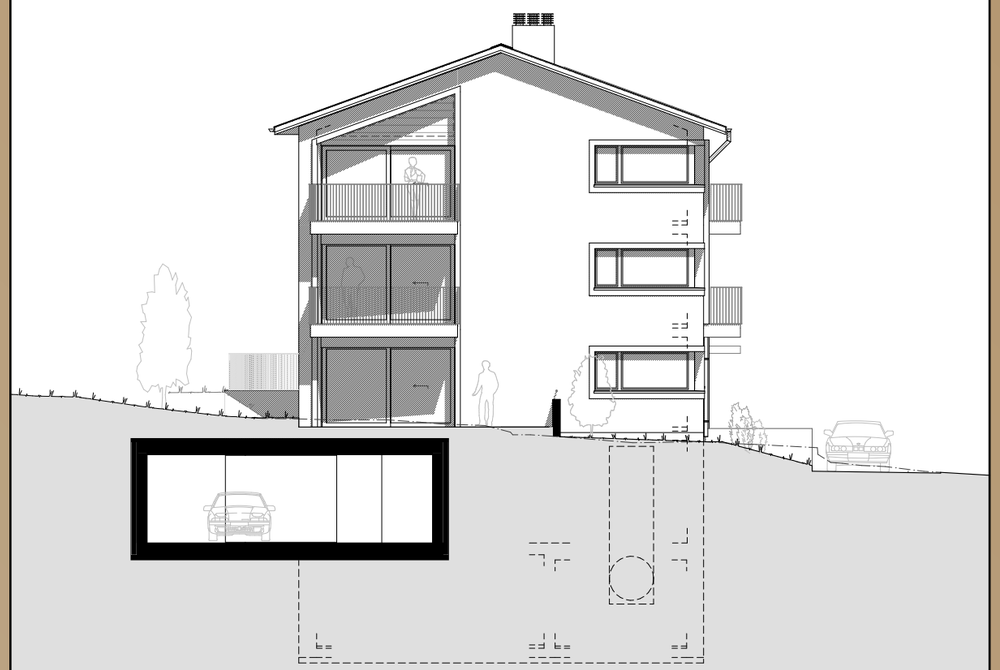
## QUERSCHNITT



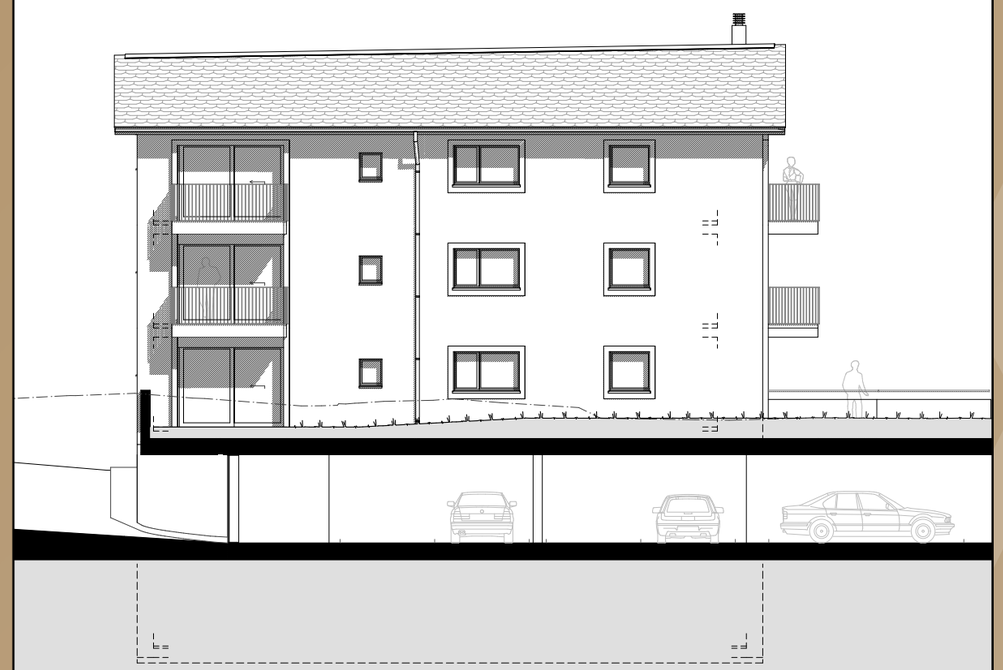

## SEITENAUFRISS



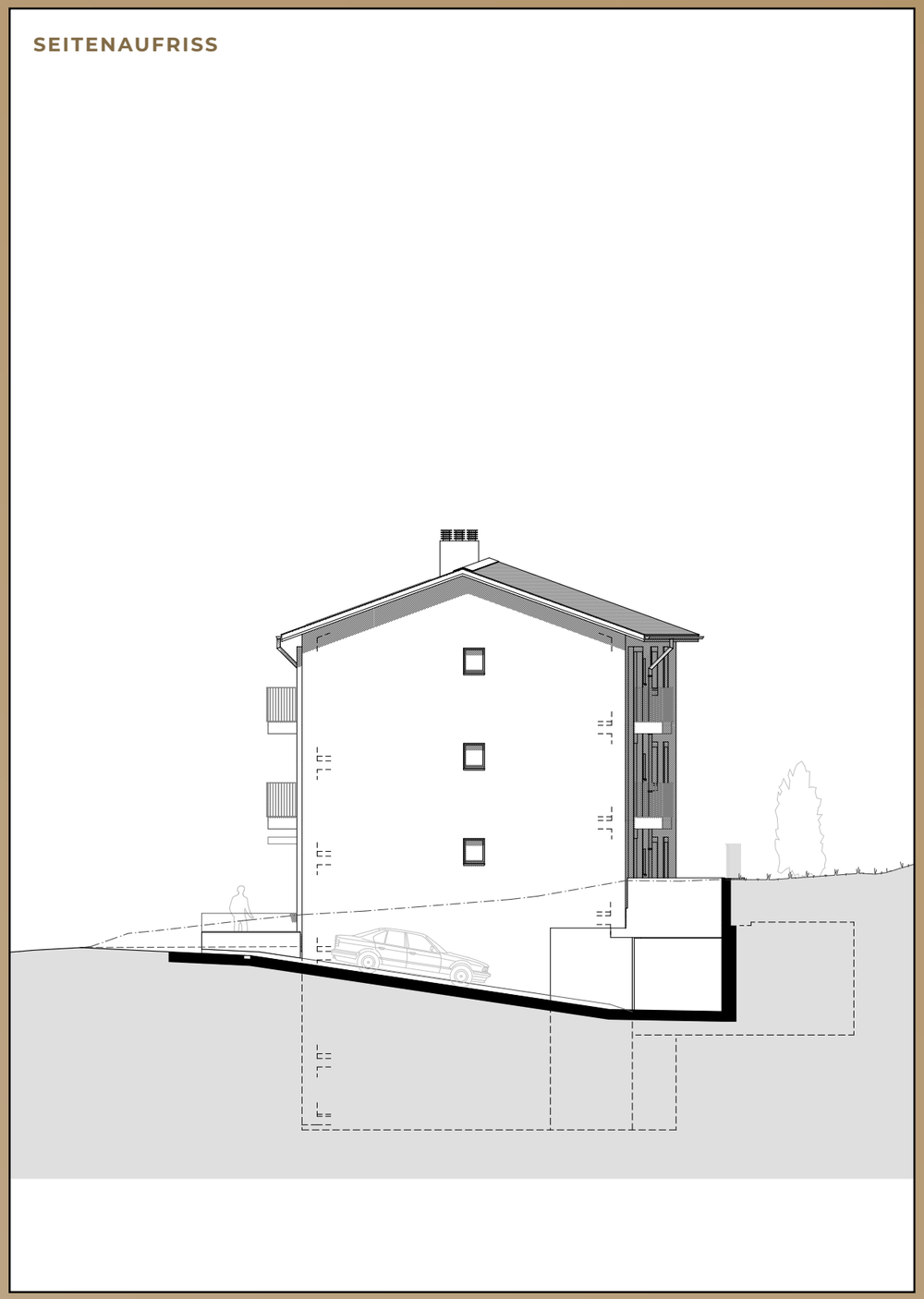
## SEITENAUFRISS



## SEITENAUFRISS



## SEITENAUFRISS



# SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Ruast Sut 2 · 7165 Breil / Brigels**





**ADDISSA AG** TREUHAND & IMMOBILIEN
Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · www.addissa.ch