



LÖWENBERG

NATÜRLICH.EINZIGARTIG.

SCHLUEIN

Surselva, Graubünden

Schluain – der Geheimtipp für Golfer, Naturliebhaber und Sportler. Das charmante Bündner Bergdorf mit knapp 700 Einwohnern liegt auf einer ausgedehnten, ebenen Terrasse im Tal entlang des Vorderrheins, nahe der Oberalp- und Lukmaniererroute zwischen Flims und Ilanz. Die ruhige, idyllische Lage, abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch kurzen Wegen in die Tourismuszentren, bietet sowohl hier Ansässigen als auch Feriengästen höchste Lebensqualität und macht Schluain zum Geheimtipp für Geniesser und Aktivurlauber.

Diverse Freizeitbeschäftigungen wie Wandern, Biken, Golfen, Klettern, Wildwasserfahren sowie sämtliche Wintersportarten können in der unmittelbaren Umgebung in traumhafter Natur ausgeübt werden. So liegt ein 18-Loch-Golfplatz am Dorfrand, und die international bekannte Tourismusdestination Flims Laax ist mit dem Auto in fünf Minuten zu erreichen.

Schluain erreicht man von Zürich aus mit dem Auto in ca. anderthalb Stunden Fahrzeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut zwei Stunden. Auch das Tessin, mit seinem mediterranen Flair, ist ebenfalls in knapp zwei Autostunden zu erreichen.





WINTER GENIESSEN...

Surselva, Graubünden

LAAX – GRENZENLOSER SKIGENUSS

Das einmalige Winterresort Laax ist Erlebnis pur: Winter in Laax bedeutet 224 Pistenkilometer, vier Snowparks, Europas grösste Halfpipe und erste Freestyle-Halle, eine Freestyle Academy, gastronomische Vielfalt am Berg und im Tal, die keine Wünsche offen lässt, sowie jede Menge Events und Konzerte für Ihren Winterurlaub.

LANGLAUF

Die Region bietet ein abwechslungsreiches Loipennetz mit 55 km doppelt gespurten Loipen für klassische und Skating Technik in Bargis, Flims, Sagogn, Schluein und Trin. Die Startpunkte und Langlaufzentren sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Flims Laax Falera Shuttle und Postauto Graubünden) gut erreichbar. Zudem stehen in der Nähe der Loipen Parkplätze zur Verfügung. In Schluein gibt es ausserdem eine aussichtsreiche Langlaufrunde über Sagogn, sie bietet die ganze Vielfalt der idyllischen Landschaft der Auenwäldern des Vorderrheins.

SPORTZENTRUM FLIMS

Das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims bietet im Winter diverse Aktivitäten unter einem Dach: Ein Hochseilpark, eine Eishalle und ein Ausseneisfeld für Eishockey, Curling, Eisstockschiessen und Eiskunstlauf sowie ein Schiesskeller.

WINTERWANDERN UND NORDIC WALKING

Im Winter stehen den Gästen von Flims, Laax, Falera, Sagogn, Schluein und Trin rund 100 km Wander- und Spazierwege zur Verfügung. Das gesamte Wanderwegnetz ist markiert und wird regelmässig präpariert.

SCHLITTELN

Von Foppa nach Flims und von Curnius nach Falera bieten gleich zwei Schlittelbahnen im Gebiet Flims, Laax und Falera Spass für die ganze Familie.

SOMMER ERLEBEN...

Surselva, Graubünden

BIKEN – DIE BERGWELT AUF ZWEI RÄDERN ENTDECKEN

Die beliebte Bike-Destination Flims mit den drei Orten Flims, Laax und Falera umfasst insgesamt 330 km Mountainbike-Routen. Von leichten Cross Country-Strecken über Marathontouren und wahren Freeride-Highlights bis zu einem ausgebauten Flyer-Elektrobike-Netz wird alles geboten.

WANDERN – IDYLLISCHE TÄLER UND IMPOSANTE GIPFEL

Auf 250 km führen beschilderte Wege vorbei an zahlreichen Naturwundern, wie an dem von der UNESCO als Weltnaturerbe ausgezeichneten "Tektonikarena Sardona". Im Schatten der Felsformationen Martinsloch und Tschingelhörner beginnt der neue Wasserwanderweg «Trutg dil Flem». Natur und Genuss finden bei den beliebten Kulinarik-Trails zusammen.

BADESEEN – SCHWIMMEN, FAULENZEN UND SONNENBADEN

Caumasee und Crestasee sind berühmt für ihr glasklares, türkisgrünes Wasser und ideal zur Abkühlung und Erholung nach anstrengenden Bikeausflügen oder Wandertouren.

Der Laaxersee bietet mit einem Beachvolleyballfeld, einem Kinderspielplatz mit Pumptrack, Feuerstellen und einer Pedalobotsvermietung eine einmalige Kombination von Badespass und Bergferien.

IN- UND OUTDOOR ERLEBNISSE

Auch im Sommer bietet das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims diverse Freizeitbeschäftigungen wie einen Hochseilpark, eine Eishalle, einen Skatepark, Tennis, Minigolf, einen Schiesskeller u.v.m. an. Die Freestyle Academy Laax ist Europas erste Freestyle-Halle, ein moderner Spielplatz für Snowboarder, Freeskier, Skater und Biker. Einsteiger und Profis haben hier das ganze Jahr Spass mit Jumps und Tricks und können wetterunabhängig trainieren.

GOLF – UNVERGESSLICHE RUNDEN VOR IMPOSANTER KULISSE

Golfclub Sagogn/Schluein: Der Buna Vista Golfclub gehört zu den schönsten Golfplätzen der Schweiz. Hoch über dem Vorderrhein gelegen bietet der 18-Loch-Platz anspruchsvolle Spielbahnen und einen einmaligen Blick in die Bergwelt der Surselva. Die Golf Academy verhilft mit Golf Professional Paul Rowe, Swiss PGA Pro, auch Anfängern zur Platzreife.

Golfclub Domat/Ems: Der Golfplatz, gleich vor den Toren der Alpenstadt Chur, bietet 90 ha Raum für einmalige Golferlebnisse im Churer Rheintal. Die 1996 eröffnete 27-Loch-Anlage in Domat/Ems steht für komplettes und herausforderndes Golfvergnügen. Die grosszügig angelegte Trainingsanlage ist in der Golfszene sehr bekannt und gilt als eine der Besten in der Schweiz.

WELLNESS-ANGEBOTE

Gönnen Sie Körper und Geist Erholung pur: In den vielen Wellnessoasen der Region finden Sie zum Beispiel ein Hamam, zahlreiche Saunas, Dampfbäder und ein vielseitiges Massageangebot.

KULTUR UND LIFESTYLE

Die Region bietet eine attraktive Kultur vor eindrücklicher Bergkulisse. Die Konzerte des "Klassiksommers Flims" laden zum Hören und Staunen ein. Oder tauchen Sie mit einer Dorfführung tief in die Geschichte von Flims oder Laax ein. Noch weiter zurück drehen Sie das Rad der Zeit im Parc La Mutta: Die mystischen Megalithen stehen seit der Bronzezeit in Falera. Und wer einen Blick in die Sterne wagen will, kommt in der Sternwarte Mirasteilas mit dem grössten öffentlich zugänglichen Teleskop der Schweiz auf seine Kosten.

Quellen: www.laax.ch; www.flims.ch; www.sagogn.ch; www.schluein.ch

LÖWENBERG

Konzept, Material, Nachhaltigkeit

Die über 200 Jahre alte Pfeilerstallscheune mit Wohnhaus ist ein stimmungsvolles Element im historischen Dorfkern von Schluen. Umgeben von einem einmaligen Alpenpanorama und schmucken Liegenschaften mit liebevollen Vorgärten, Ställen und Obstbäumen entsteht der Stallausbau zusammen mit dem Wohnhaus unter dem Zweitwohnungsgesetz. Der ausgebauter Stall und das sanierte Wohnhaus bieten ein unvergleichbares Flair mit einmaligen Grundrissen und offenen, überhohen Räumen. Durch den aufwendigen und hochwertigen Ausbau gelingt jeweils ein Unikat mit traumhaftem Fernblick in die Schweizer Alpen.

Der Charme der alten Bausubstanz wird auch nach dem Ausbau zu spüren sein. Die tragende Struktur des Dachs und die früheren Kammerstrukturen werden die neuen Räume massgebend prägen. Die originalen Deckenbalken und das Bruchsteinmauerwerk werden als Zeitzeugen präsent bleiben. Um das Stallgebäude als Wohnraum nutzen zu können und das Wohnhaus den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, wird das unterste Geschoss unterfangen und gegen Wasser und Feuchte aus dem Erdreich abgedichtet. Die Aussenwände werden innen, entsprechend aktuellen Energievorschriften, isoliert und mit feuchtigkeitsregulierendem Sumpfkalk verputzt. Durch den Einsatz natürlicher Baustoffe, mit Holz als dominierendes Konstruktions- und Oberflächenmaterial, entsteht ein wohltuendes Wohnklima mit nachhaltigem Aspekt. Ein unverbaubarer Panoramablick Richtung Süden und Osten, bis tief in die Surselva und die Bündner Bergwelt, unterstreicht die Wertigkeit des liebevoll total sanierten Wohnhauses.

ZWEITWOHNSITZ

Beide Projekte sind als **Zweitwohnsitz** ohne Nutzungsbeschränkung baubewilligt.

GEBÄUDEKENNZAHLEN

<u>WOHNHAUS</u> Bruttowohnfläche 5 1/2 Zimmer*	208 m ²
maximale Raumhöhe	4 m
Balkon	4.5 m ²
Keller/Technik/Weinkeller	10.6 m ² + 9.4 m ² + 5.8 m ²
Terrasse/Sitzplatz/Gartenfläche	26 m ² / 14.5 m ² / 120 m ²
Nutzrecht an zwei Parkplätzen	30 m ²
Grundstücksfläche	224 m ²
<u>STALLAUSBAU</u> Bruttowohnfläche 3 1/2 Zimmer*	146 m ²
maximale Raumhöhe	6 m
Loggia	5.5 m ²
Keller/Weinkeller	6 m ² + 4.5 m ²
Terrasse/Sitzplatz/Gartenfläche	16 m ² / 11 m ² / 144.5 m ²
Parkplatz	21 m ²
Grundstücksfläche	280 m ²

*BWF = Summe der Flächen sämtlicher innerhalb der Aussenwände liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge, Innenwände und Treppen. Nicht aber Aussenwände, Terrassen, Balkone sowie Keller und Technikräume.



□ Gigerwaldsee

● CHUR

□ Flimsenstein

● FLIMS

□ Caumasee

● LAAX

● FALERA

□ Rheinschlucht

● SAGOGN

● SCHLUEIN

□ Lenzerhorn

● ILANZ

● OBERSAXEN

□ Safiental

LAGEPLAN WOHNHAUS & STALL



Die wunderschön ausgebaute ortstypische Pfeilerstallscheune und das Wohnhaus "Löwenberg" befindet sich an erhöhter, zentraler Wohnlage im Herzen von Schluen.

Ein Restaurant sowie der Dorfplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind dem Dorf angegliedert. Die Busstation mit regelmässiger Verbindung zu den Bergbahnen liegt nur wenige Meter von der Haustüre entfernt. Der 18-Loch-Golfplatz befindet sich 500 Meter entfernt und wunderbare Spaziergänge, Wanderungen, sowie Langlauf- und Biketouren können direkt von der Haustür aus unternommen werden.

WOHNHAUS LÖWENBERG

PROJEKT 1 | TOTALSANIERUNG EINES HISTORISCHEN WOHNHAUSES

Totalsanierung des Wohnhauses mit Status Zweitwohnsitz

208 m² Bruttowohnfläche auf drei Geschossen

Exklusives Wohngefühl dank Raumhöhen von bis zu 4 m

Individueller Grundriss durch Anpassung an die bestehende Substanz

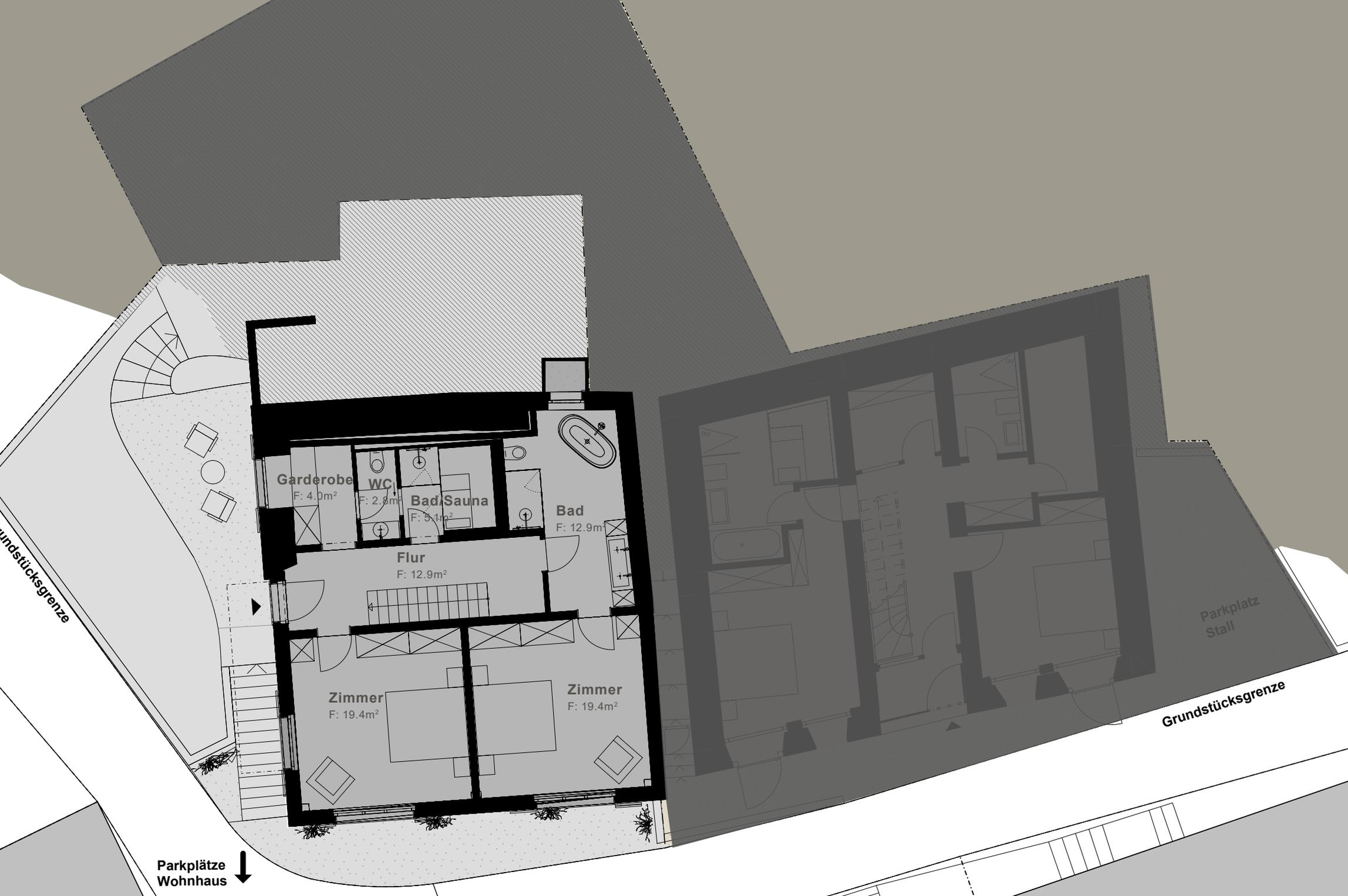
Wohnhaus mit "Hot Tub" / Cigar Lounge / Specksteinofen / Sauna / Weinkeller - optional

Energiegewinnung mittels nachhaltiger Erdsonden-Wärmepumpe

Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner

Einzigartiges Wohnraumgefühl dank offener Balkenstruktur im Innenraum



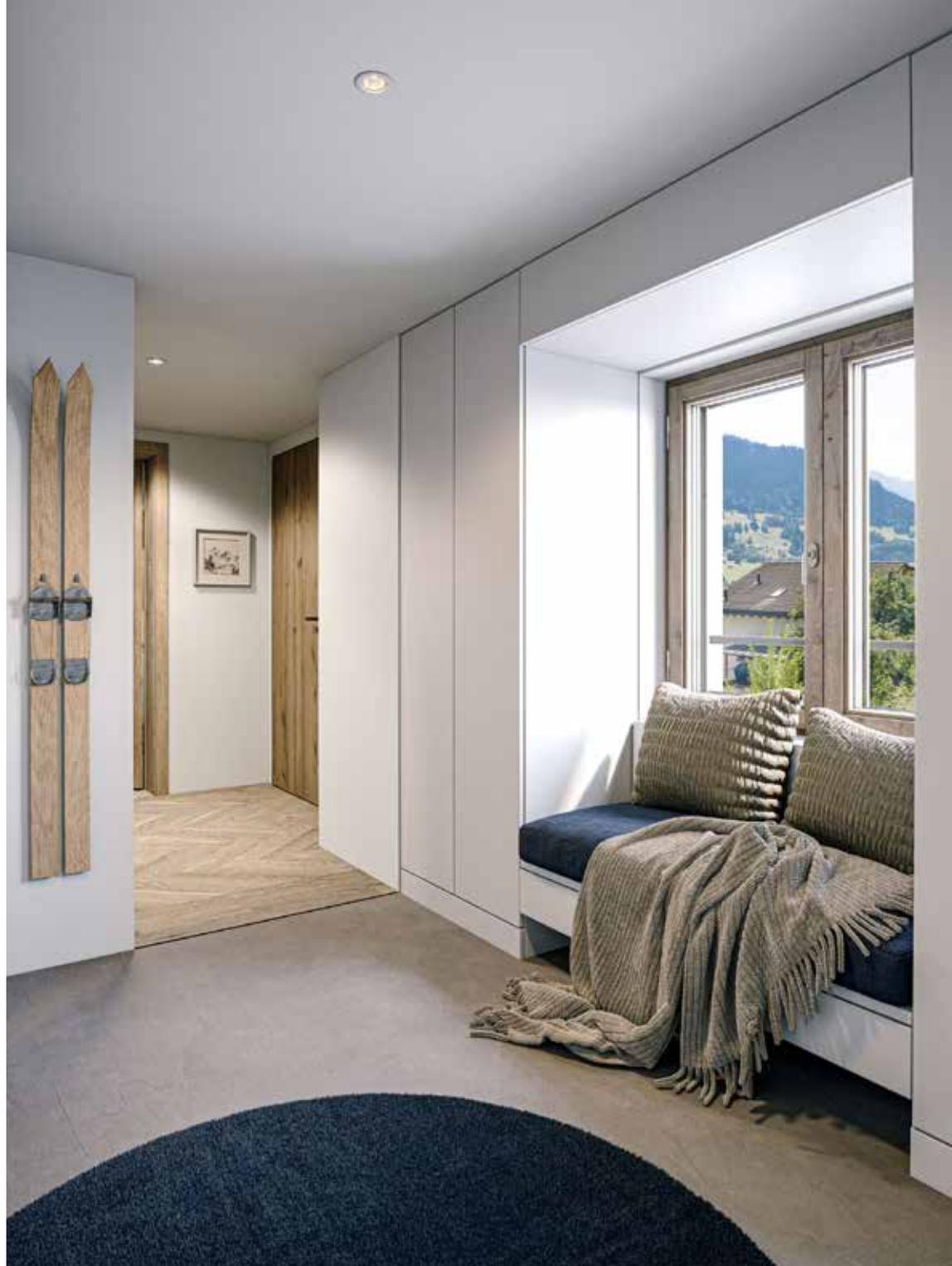


EINGANGSGESCHOSS

Entrée Wohnhaus

Über eine charmante Aussentreppe gelangt man zum überdachten Eingang des Wohnhauses. Bereits hier öffnet sich ein gigantischer Blick in die Bündner Bergwelt. Beim Betreten empfängt das Wohnhaus mit einer stilvollen Garderobe und einem dreigeschossigem Treppenraum, der die Geschosse verbindet. Hier befinden sich zwei grosse Schlafzimmer, deren Bäder und die Sauna.

Die Materialien sind natürlich gehalten mit Holztüren und Naturfloor sowie Fischgratparkett im Korridor. Die Farben sind hell & freundlich, sie laden zum Entspannen ein.

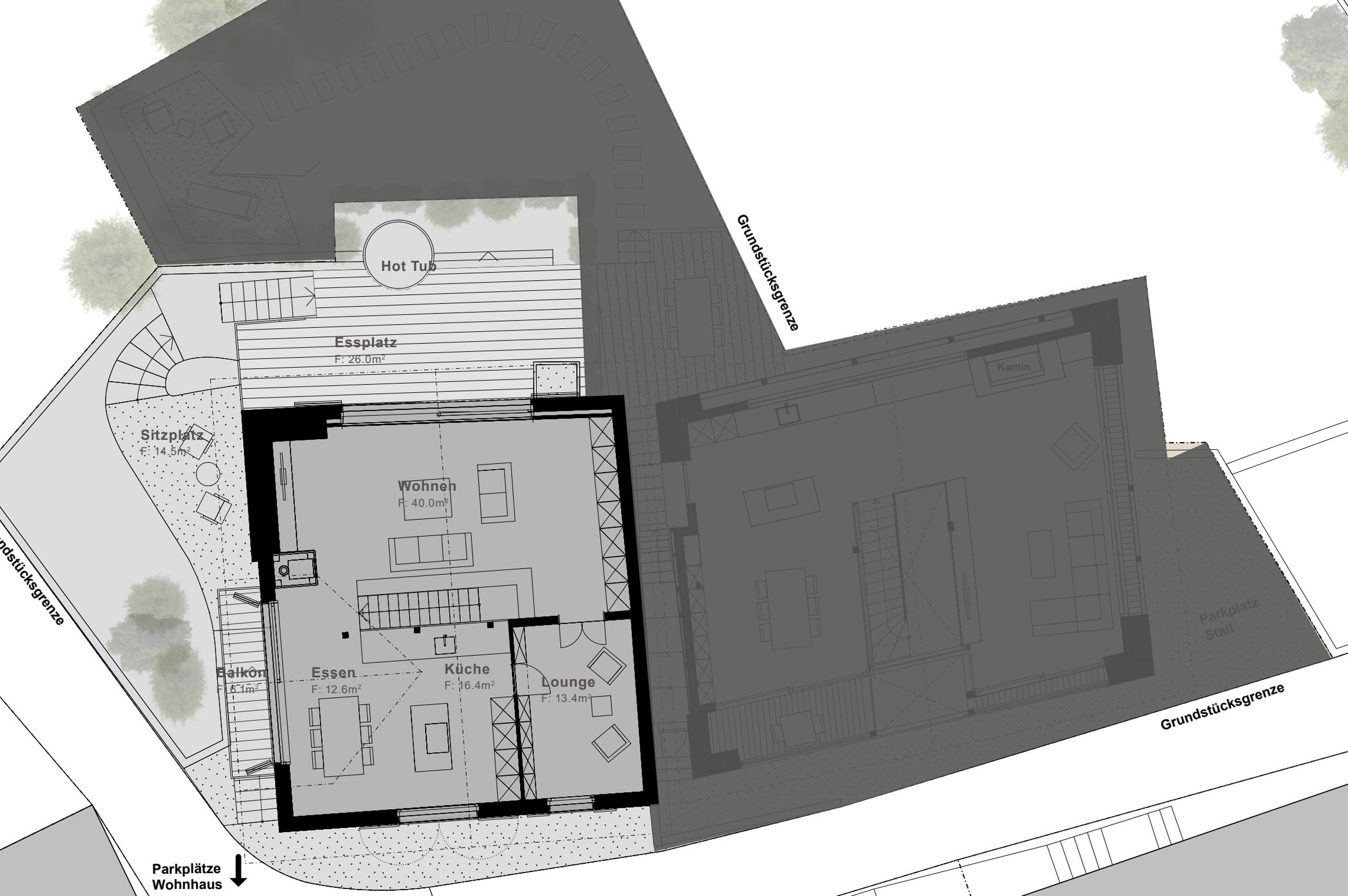




Masterbad mit freistehender Badewanne

Das Badezimmer vereint gekonnt die ursprünglichen Bruchsteinwände des Bestandgebäudes mit neuen Materialien und Einbauten, sodass diese gemeinsam eine neue Einheit bilden. Durch das neue Einbaumöbel, den runden Spiegel, sowie den Fischgrätparkett bekommt der Vorbereich des Badezimmers eine wohnliche Atmosphäre, durch welchen man den hinteren Bereich mit versteckter Dusche, WC und freistehender Badewanne erreicht.





GALERIEGESCHOSS

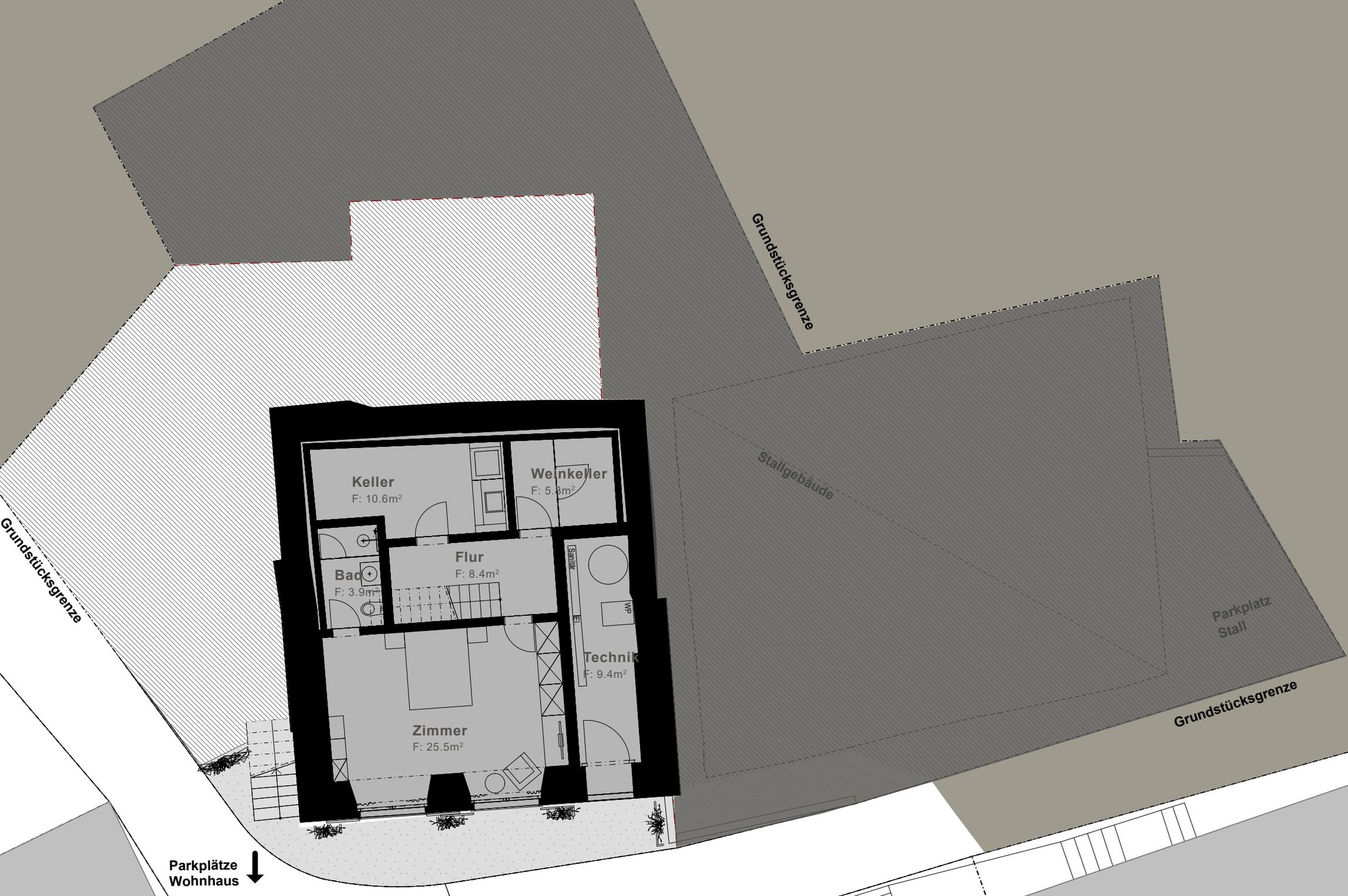
Galeriegesschoss Wohnhaus

Unter den offenen Dachschrägen mit der sichtbaren Holzkonstruktion befindet sich eine offene Küche und ein grosszügiger Ess- und Wohnbereich. Durch den originellen Specksteinofen, den Fischgradparkett und eine unbeschreibliche Aussicht können hier einmalige Momente der Entspannung verbracht werden. Den beiden Bereichen ist eine Lounge angegliedert, die durch ihre Anordnung das durchlaufende Raumgefühl unterstreicht. Der geschützte Aussenbereich mit "Hot Tub" und der vorgelagerte Balkon versprechen unvergleichliche Momente mit Ausblick in die Bündner Bergwelt.











SOCKELGESCHOSS

Über die zentral gelegene Treppe, welche entlang einer tragenden Wand geführt wird, gelangt man im Wohnhaus in das Sockelgeschoss. Hier befindet sich das Masterschlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das ebenfalls als Studio genutzt werden kann sowie Weinkeller und Keller. Das Studio nimmt die ganze Ostfassade ein und erhält so von dort Tageslicht. Das Masterschlafzimmer wird mit eigens designten Schreinermöbeln ausgestattet.

Auf der Strassenseite des Wohnhauses ist der Technikraum beider Gebäude angegliedert. Dieser ist über den Vorbereich separat zugänglich und ist mit einer nachhaltigen Erdsonden-Wärmepumpe ausgestattet.

KURZBAUBESCHRIEB WOHNHAUS

ROHBAU WOHNHAUS

BODENPLATTE/DECKEN

Fundamentplatten: Stahlbeton
Geschossdecken: Holzelementdecken

WÄNDE

Die Innenwände werden im Sockelgeschoss aus Kalksandsteinen und in den Folgegeschossen aus Modulbacksteinen erstellt. Teils werden Wandelemente aus Sichtbeton hergestellt

DACH

Bestehende Holzkonstruktion mit mineralischer Zwischensparrendämmung nach Energienachweis, Dampfsperre, Unterdachbahn, Hinterlüftung und Dachlattung.

Eindeckung und Spenglerarbeiten in Kupferblech.

FASSADE

Die Aussenwände werden oberhalb des Erdreichs aussen mit Mineralwolle und im Erdreich mit Perimeterdämmung isoliert.

FENSTER

Holzfenster in Eiche mit 3-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker..

TÜREN

Eingangstüre: Holzrahmen mit 3-fach Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
Zimmertüren: Blockfuttersüren aus Massivholz.

TREPPEN

Innentreppe UG-EG: wird aus Stahlbeton ausgeführt
Innentreppe EG-OG: wird als Holztreppe ausgeführt

BALKON

Der bestehende Holzbalkon wird ersetzt.

INNENAUSBAU WOHNHAUS

BODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

Alle Schlaf- und Wohnräume in den Obergeschossen werden aus Eichen-Fischgrätparkett mit umlaufendem Fries geölt ausgeführt. Die Bäder und das Sockelgeschoss werden mit einem fugenlosen Naturfloor oder ähnlichem Belag versehen.

WANDVERKLEIDUNG

Alle Wände werden mit Sumpfkalk verputzt (ungestrichen). Duschnischen in den Nasszellen werden mit fugenlosem Naturfloor gespachtelt.

DECKEN- UND DACHUNTERSICHT

Gipskartondecken mit Weissputz deckend gestrichen.

KÜCHE

Die Küche wird von der Architektin detailgetreu entworfen und vom Schreiner ausgeführt. Fronten und Arbeitsfläche in Holzwerkstoffplatten lackiert mit griffloser Ausführung.

Arbeitsfläche in Chromstahl.

Geräte von Miele: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Backofen, Kombi-Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion, Herd mit arbeitsflächenintegriertem Abzug (Bora).

METALLBAUARBEITEN

Die Geländer und Briefkästen werden passgenau angefertigt.

SCHREINERARBEITEN

Die Garderobe im Eingangsbereich, Einbauschränke im Masterbadzimmer werden massgerecht eingebaut.

OPTIONAL MIT CIGAR LOUNGE WANDMÖBEL

Ein massgefertigtes Cigar Lounge Möbel

OPTIONAL MIT SPECKSTEINOFEN

Der originale Specksteinofen wird restauriert und mit einer Glasöffnung wieder eingebaut

OPTIONAL MIT SAUNA

Die Sauna befindet sich auf dem Schlafgeschoss

OPTIONAL MIT WEINKELLER

Leichte Flaschenregale im Weinkeller werden passgenau aus Metall angefertigt.

OPTIONAL MIT HOT TUB

Ein Hot Tub aus Naturholz erschafft im eigenen Aussenbereich eine kleine Wellnessoase







STALL LÖWENBERG

PROJEKT 2 | TOTALSANIERUNG EINES STALLES

Totalsanierung und Ausbau des Stalls mit Status Zweitwohnsitz

146 m² Bruttowohnfläche auf zwei Geschossen

Exklusives Wohngefühl dank Raumhöhen von bis zu 6 m

Individueller Grundriss durch Anpassung an die bestehende Substanz

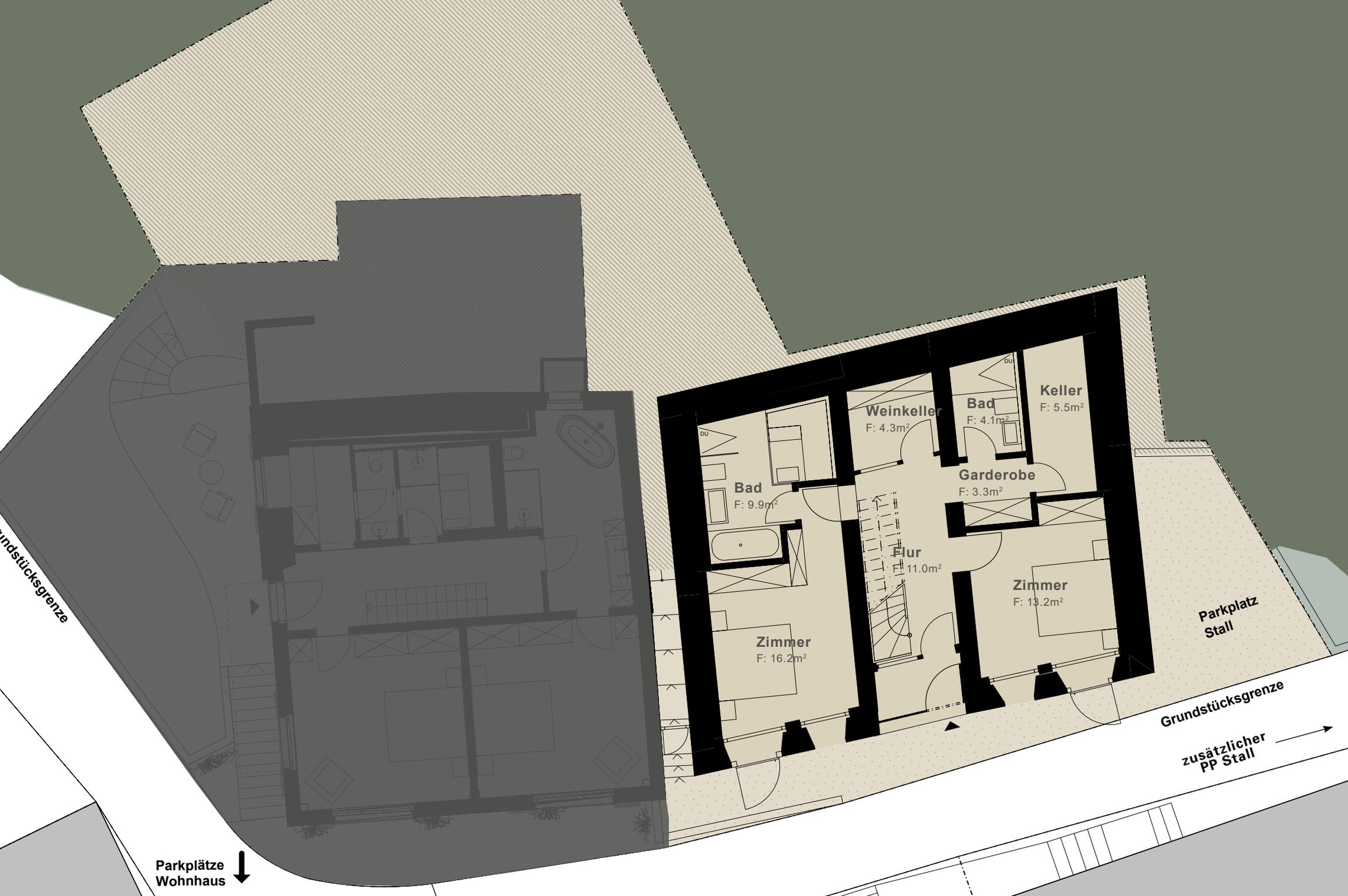
Stallausbau mit Cheminée / Sauna / Weinkeller - optional

Energiegewinnung mittels nachhaltiger Erdsonden-Wärmepumpe

Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner

Einzigartiges Wohnraumgefühl dank offener Balkenstruktur im Innenraum







EINGANGSGESCHOSS

Stallausbau und Wohnhaus

Der ehemalige Stall und das Wohnhaus sind sanft in die Umgebung eingebettet. Die umlaufende Einfassung der Umgebung, die aus dem Sockel der Gebäude entspringt umfasst den Parkplatz, welcher dem Stall zugeordnet ist. Ebenfalls beherbergt sie die harmonisch eingebettete Aussentreppe, die zum Eingang des Wohnhauses ins Obergeschoss hinaufführt. Heimische Pflanzen rahmen die befestigten Flächen ein. Ein strassenseitig zugänglicher Gerätetauplatz zwischen den Bauten bietet genug Stauraum für Velos, Ski und Gartenutensilien für den Stall.

Stallausbau

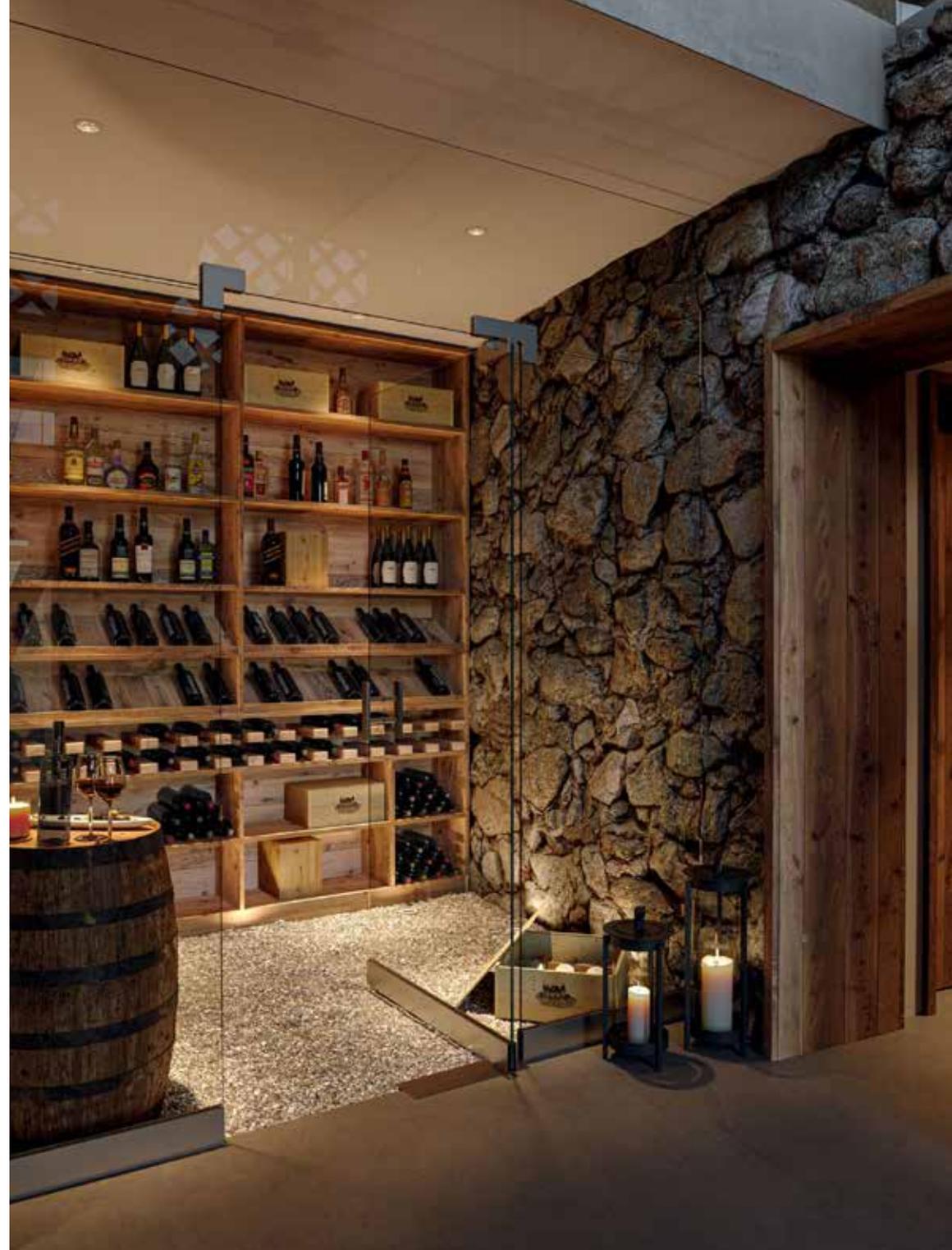
Beim Eintreten des Stalls erlebt man die grosszügige Zweigeschossigkeit bis unters Dach. Die Holzpfeiler und Natursteinwände, kombiniert mit speziell gerichteter Beleuchtung, ergeben spannende Lichtspiele. Die harmonisch eingefügte Treppe und der Blick durch das Gebäude hindurch zum Weinkeller laden zum Ankommen ein. Von hier aus gelangt man zu den zwei Schlafzimmern, den Bädern und hinauf in den Wohn- Essbereich unter dem offenen Dachraum. Die geschützte Loggia vor dem Essbereich verspricht unvergleichbare Momente der Entspannung.



Stallausbau Weinkeller

Am Ende des Eingangskorridors, zieht ein verglaster Weinkeller mit edlen Flaschenregalen, bekiestem Boden und restaurierten Bruchsteinwänden die Blicke auf sich.

Eine gedämpfte Beleuchtung präsentiert die edlen Tropfen des Hauses.

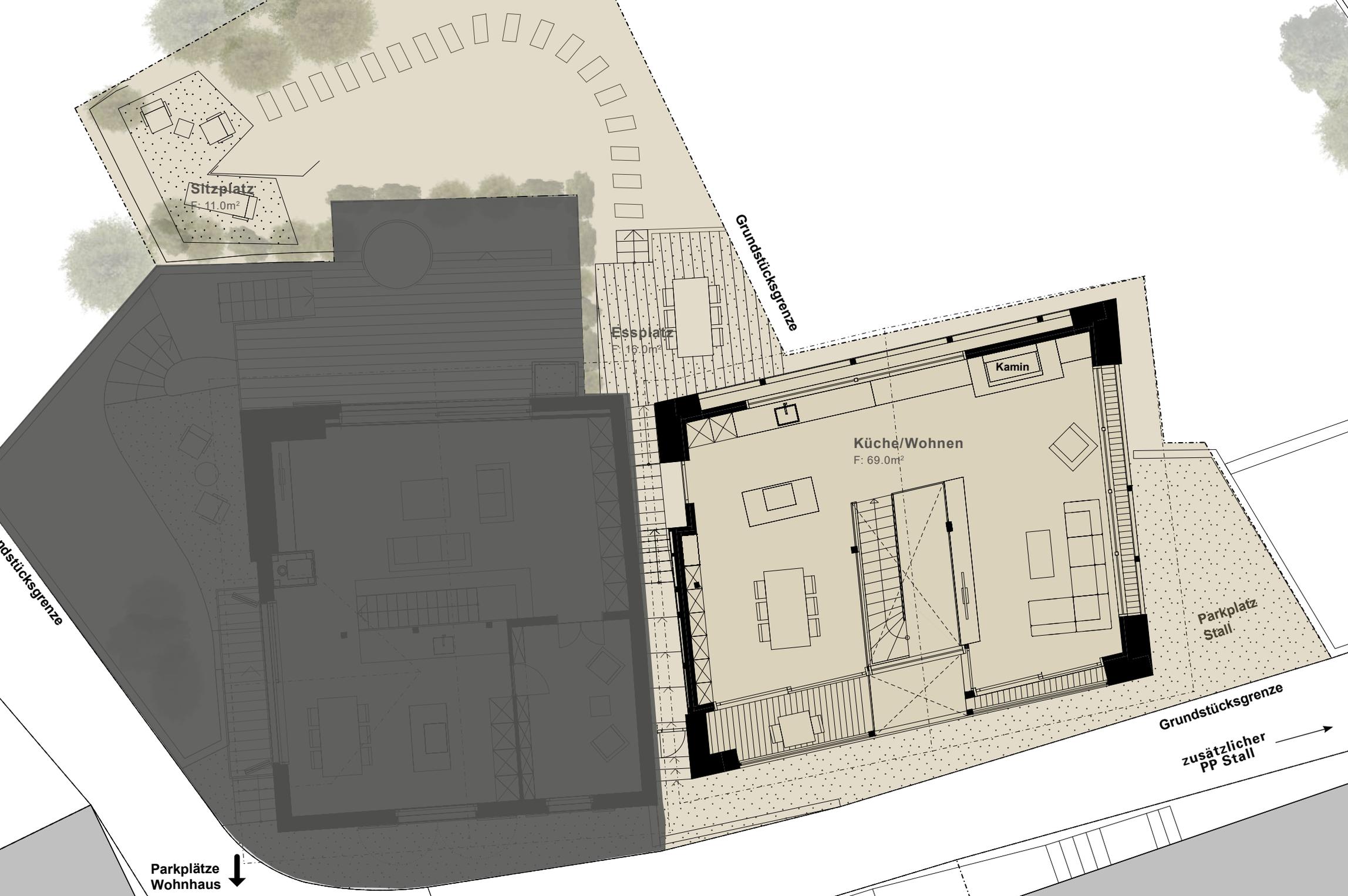






Masterbad mit Sauna

Das grosszügige Badezimmer mit Sauna überzeugt durch die Kombination von ursprünglichem Holz und glatten Spachtelbelägen. Die Einbauten werden vom Schreiner passgenau angefertigt und bilden mit den schwarzen Armaturen und Apparaten eine stimmungsvolle Einheit.



Sitzplatz
F: 11.0m²

Essplatz
F: 19.0m²

Küche/Wohnen
F: 69.0m²

Kamin

Parkplatz
Stall

Parkplätze
Wohnhaus ↓

zusätzlicher
PP Stall →

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

GALERIEGESCHOSS

Stallausbau

Der offene und überhohe Dachraum überzeugt mit einem ganz besonderen Charme, durch die tragenden Rundholzbalken und die rautenartige Bretterschalung, sowie mit deren Licht und Schattenspiel.

Hier finden die Küche, der Essbereich und das Wohnzimmer einen sehr grosszügigen Raum, der das Treppenauge und die Galerie umarmt.

Die geräumige Küche und das 3-seitig offene Cheminée bilden eine Einheit, die hangseitig den Dachraum einbettet.

Eine dem Essbereich vorgelagerte Loggia und der geschützte Gartenausgang verbinden innen und aussen sehr gekonnt.







KURZBAUBESCHRIEB STALLAUSBAU

ROHBAU STALLAUSBAU

BODENPLATTE/DECKEN

Fundamentplatten: Stahlbeton
Geschossdecken: Holzelementdecken

SOCKELGESCHOSS

Bestehende Bruchsteinwände und Bruchsteinsockel im Eingangsgeschoss werden hangseitig aus Gründen der Statik und der Bauwerksabdichtung durch eine vorgesetzte Stahlbetonebene innen verstärkt. Die Innenwände bleiben sichtbar.

Tragende Innenwände werden als Mauerwerk ausgeführt, nicht tragende Wände allenfalls als Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktion.

WÄNDE

Im Sockelgeschoss wird innerhalb der bestehenden Struktur eine Holzständerkonstruktion erstellt.

DACH

Bestehende Holzkonstruktion mit mineralischer Zwischensparrendämmung nach Energienachweis, Dampfsperre, Unterdachbahn, Hinterlüftung und Dachlattung.

Eindeckung und Spenglerarbeiten in Kupferblech.

FASSADE

Die historische Struktur von massiven Pfeilern mit tragender Holzkonstruktion bleibt bestehen, wird gereinigt und wo notwendig saniert. Die dahinterliegende neue Aussenwand wird mit dunkel lasierten Holzwerkstoffplatten verkleidet. Bestehende Putzoberflächen im Sockelgeschoss werden restauriert.

FENSTER

Holzfenster in Lärche oder Fichte mit 3-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker..

TÜREN

Eingangstüre: Holzrahmen mit 3-fach Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
Zimmertüren: Blockfuttersüren aus Massivholz.

TREPPE

Innentreppen: als Holztreppe ausgeführt.

LOGGIA

Der Holzbelag der Innenräume wird ebenfalls im Aussenbereich übernommen.

INNENAUSBAU STALLAUSBAU

BODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

Ab Bodenplatte über Sockelgeschoss: Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Darauf verlegt Vollholzdiele in unterschiedlichen Breiten, gebürstet und geölt. Unter- bzw. Sockelgeschoss: Eingefärbter Anhydrit-Unterlagsboden angeschliffen und versiegelt.

WANDVERKLEIDUNG

Alle Aussenwände werden innenseitig mit Holzwerkstoffplatten weiss lasiert (mit erkennbarer Holzstruktur) verkleidet. Wände im Sockelgeschoss werden mit Sumpfkalk verputzt (ungestrichen). Die innenliegenden Bruchsteinwände werden restauriert. Duschnischen in den Nasszellen werden mit Naturfloor fugenlos gespachtelt.

KÜCHE

Die Küche wird von der Architektin detailgetreu entworfen und vom Schreiner ausgeführt. Fronten und Arbeitsfläche in Holzwerkstoffplatten lackiert mit griffloser Ausführung. Arbeitsfläche in Sichtbetonoptik.

Geräte von Miele: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Backofen, Kombi-Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion, Herd mit arbeitsflächenintegriertem Abzug (Bora).

DECKEN- UND DACHUNTERSICHT

Dachuntersicht: Holzwerkstoffplatten weiss lasiert mit erkennbarer Holzstruktur. Im Sockelgeschoss teils Altholzdecken, teils Weissputz.

OPTIONAL MIT CHEMINÉE

Ein speziell designtes Cheminée im Wohnzimmer mit 3-seitiger Öffnung und Scheitholzlager verbindet den Küchen- mit dem Wohnbereich.

OPTIONAL MIT SAUNA

In der Sauna, welche dem Masterbedroom zugeordnet ist, kann man herrlich entspannen.

OPTIONAL MIT WEINKELLER

Der Eingangsbereich bietet einen unverwechselbaren Blick auf den offen gestalteten Weinkeller, welcher ein Highlight des Eingangsgeschosses bildet.

INSTALLATIONEN WOHNHAUS & STALLAUSBAU

ELEKTROINSTALLATIONEN

Das Gebäude wird je Raum mit einem Lichtschalter und zwei Steckdosen sowie einem Leuchtenanschluss ausgerüstet. Eine Grundbeleuchtung in den Zimmern und Gängen, Unterbauleuchten und Spots in der Küche, Badbeleuchtung sowie Beleuchtung der Aussensitzplätze werden gemäss Lichtkonzept ausgeführt. Neben- und Kellerräume sind mit einer Deckenleuchte und einer Steckdose bestückt.

Der Aussensitzplatz ist mit einem Lichtschalter innen und einer wasserfesten Steckdose an der Hauswand versehen. Die Beleuchtung des Hauszugangs wird manuell gesteuert. Multimediateckdosen und weitere elektrische Anschlüsse und Anlagen gemäss Elektroplan Architektur und Fachplanung.

SANITÄRANLAGEN

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Erdsonden-Wärmepumpe. In den Nasszellen werden hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren installiert: Komfortable Badewanne, bodenebene Duschtasse, Wandklosettanlagen und Waschtisch mit Aufsatzbecken. Spiegel mit integrierter Beleuchtung und Stauraum in den Badezimmern. Ein Waschturm mit Waschmaschine / Tumbler ist vorgesehen.

HEIZUNGSANLAGE

Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Regulierungsmöglichkeit je Raum.

AUSSENRAUMGESTALTUNG

STALLAUSBAU

Ein geschützter Sitzplatz ist durch das Wohngeschoss erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Der ansteigende Garten wird mit heimischen Pflanzen angelegt und bietet einen zusätzlichen Sitzplatz mit unvergleichbarer Aussicht. Ein Parkplatz ist rechts neben dem Stall, ein weiterer Parkplatz steht unweit auf dem Gemeindeparkplatz zur Verfügung

WOHNHAUS

Der Balkon mit atemberaubender Sicht ist dem Essbereich vorge-lagert. Die grosszügige Terrasse erweitert den Wohnbereich und wird (optional) mit einem "Hot Tub" zur unverwechselbaren Oase. Zwei Parkplätze befinden sich unterhalb des Wohnhauses beim Brunnen.

Die Detailgestaltung der Umgebung wird in Absprache mit der Denkmalpflege Graubünden und der Architektin sorgfältig ausge-arbeitet.

KAUFBESTIMMUNGEN

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die von Mann Architektur GmbH keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferin muss sich mittels einer Käufer-Due-Diligence selbst ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf Richtigkeit überprüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung des Herausgebers weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

VERKAUFSABWICKLUNG / VERKAUFSPREISE

Gemäss Beilage.

Von Mann Architektur GmbH wird vom Verkäufer entschädigt und wahrt dessen Interessen. Provisionsansprüche von Intermediären/Vermittlern etc. werden abgelehnt, auch wenn durch ihr Wirken oder durch diese Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaften initiiert wird. Vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Das vorliegende Angebot ist eine unverbindliche Offerte.

BAUHERR

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

**ARCHITEKTUR,
BERATUNG UND VERKAUF**

von Mann Architektur GmbH
Seestrasse 29, 8700 Küsnacht

VISUALISIERUNGEN

echt 3D GmbH
Pfingstweidstrasse 6, 8005 Zürich

EIN PROJEKT VON

Elviro Immobilien

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

VERKAUF UND BERATUNG
ARCHITEKTUR UND GESAMTLEITUNG

von mann  **architektur**

von Mann Architektur GmbH
Seestrasse 29 · 8700 Küsnacht

Tel.: +41 44 554 61 51 · Mobil: +41 76 475 81 76
immobilien@vonmann.ch · www.vonmann.ch