



ÜBERBAUUNG CALANDABLICK · 2000-WATT-AREAL

Moderne 2½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia

Rheinfelsstrasse 80 · 7000 Chur · Wohnung A4 · 1. Obergeschoss

2.5

ZIMMER

66 m²

HAUPTNUTZFLÄCHE

10 m²

LOGGIA

18 m²

HOBBYRAUM

CHF 599'000

INKL. PARKPLATZ & HOBBYRAUM



IHRE WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS (MARKIERT)

DAS OBJEKT

Neuwertig, nachhaltig und mit Liebe zum Detail ausgebaut

In der Überbauung «Calandablick» im zertifizierten 2000-Watt-Areal Kleinbruggen verkaufen wir eine gepflegte 2½-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss.

Beim Bau wurde die Wohnung mit zahlreichen Käuferwünschen individuell aufgewertet: durchgehende Feinsteinzeugplatten, glatter Weissputz, eine hochwertige Küche in Anthrazit mit Granitabdeckung und ein Bad mit bodenebener Dusche. Raumhohe Fenster und eine Loggia mit Zugang aus Essbereich und Schlafzimmer sorgen für viel Tageslicht.

Ein Einstellhallenplatz, ein Hobbyraum und ein Kellerabteil im Untergeschoss sind im Kaufpreis inbegriffen.

ZIMMER 2.5	HNF 66 m ²	LOGGIA 10 m ²
ETAGE 1. OG	RAUMHÖHE 2.70 m	BEZUG n. V.
HOBBYRAUM 18 m ²	BAUJAHR 2022	

VERKAUFSPREIS (GESAMTPAKET)

CHF 599'000

inkl. Einstellhallenplatz, Hobbyraum und Kellerabteil



WOHNBEREICH MIT RAUMHOHEN FENSTERN

WOHNEN & ESSEN

Ein Raum, der zum Leben einlädt

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich von rund 36 m². Er erstreckt sich über die ganze Wohnungstiefe und wird von zwei Seiten belichtet: auf der einen Seite raumhohe Fenster mit Blick ins Grüne und auf den Calanda, auf der anderen eine grosse Hebeschiebetür zur Loggia. Dank der Raumhöhe von 2.70 m reichen die Fenster weit nach oben und lassen viel Tageslicht tief in den Raum. Die durchgehenden, hellen Feinsteinzeugplatten und der glatte Weissputz an den Wänden schaffen ein ruhiges, modernes Gesamtbild.



ESSBEREICH MIT ZUGANG ZUR LOGGIA



BLICK INS GRÜNE / AUF DEN CALANDA

Design-Küche mit Granit und integriertem Dunstabzug

Die Einbauküche wurde beim Bau individuell angepasst. Grifflose Fronten in mattem Anthrazit treffen auf eine polierte Granitabdeckung und eine helle Glasrückwand.

- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Electrolux-Einbaubackofen / Steamer auf Augenhöhe
- Unterbau-Spülbecken aus Chromstahl mit Auszugsarmatur
- LED-Unterbauleuchten und viel Stauraum



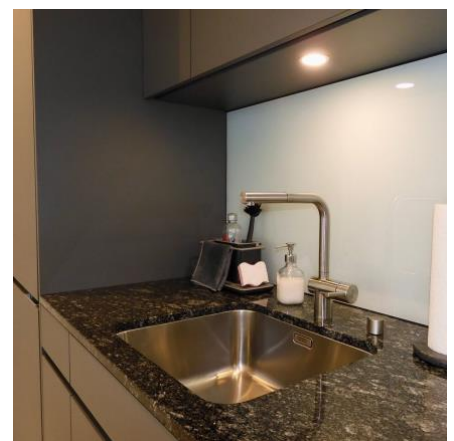
KÜCHENZEILE MIT HOCHSCHRÄNKEN



INDUKTIONSKOCHFELD MIT
DUNSTABZUG



BACKOFEN / STEAMER AUF
AUGENHÖHE



GRANITABDECKUNG



LOGGIA MIT ELEKTRISCHER STOFFMARKISE

LOGGIA

Ihr Wohnzimmer im Freien



ZUGANG AUS ESSBEREICH UND SCHLAFZIMMER

Geschützt und vielseitig

Die gedeckte Loggia von rund 10 m² ist von zwei Seiten zugänglich: über die grosse Hebeschiebetür aus dem Essbereich und direkt aus dem Schlafzimmer.

- Elektrische Stoffmarkise als Sonnen- und Sichtschutz
- Licht und Steckdose
- Betonplatten auf Stelzlager



SCHLAFZIMMER

SCHLAFEN

Ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia



FENSTER ÜBER ECK UND ZUGANG ZUR LOGGIA

Rückzugsort mit Platz

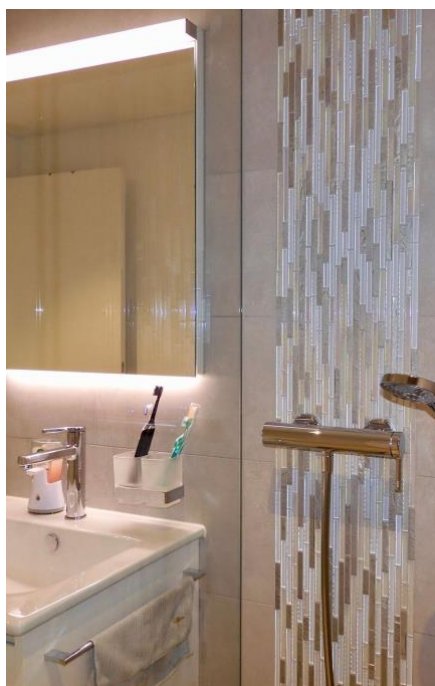
Das Schlafzimmer von rund 16 m² bietet Platz für ein Doppelbett und einen grossen Kleiderschrank. Fenster über Eck sorgen für viel Tageslicht, eine Tür führt direkt auf die Loggia.

Wie in der ganzen Wohnung liegen auch hier pflegeleichte Feinsteinzeugplatten.

Komfort im Alltag



BAD



WALK-IN-DUSCHE



EIGENER WASCHTURM

Bad

Bodenebene Dusche mit Glaswand und Mosaik-Akzentband, Spiegelschrank mit Beleuchtung, wandhängendes WC sowie eigener Waschturm (Waschmaschine und Tumbler von Schulthess) direkt in der Wohnung.



EINGANG MIT GARDEROBE

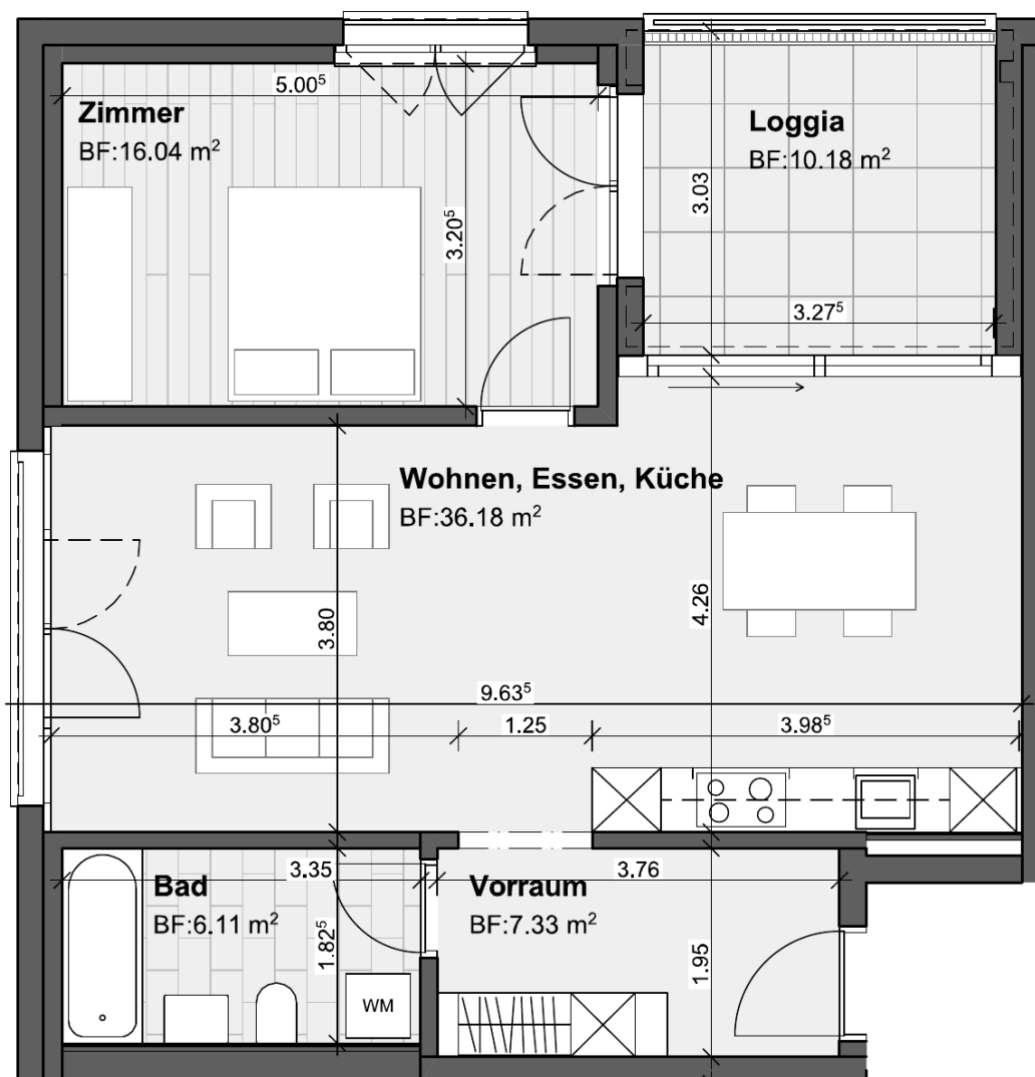


EINBAUSCHRÄNKE NACH MASS

Eingang

Der grosszügige Eingangsbereich von über 7 m² bietet mit einer massgefertigten offenen Garderobe und Einbauschränken viel Stauraum.

Wohnung A4 · 1. Obergeschoss



Wohnen / Essen / Küche	36.2 m ²	Hauptnutzfläche (HNF)	66.0 m ²
Zimmer	16.0 m ²	Loggia	10.2 m ²
Vorraum	7.3 m ²	Kellerabteil	ca. 7 m ²
Bad	6.1 m ²	Raumhöhe	2.70 m
		Hobbyraum	18.0 m ²

Das Bad wurde abweichend vom Plan mit bodenebener Dusche statt Badewanne ausgeführt. Möblierung beispielhaft, Plan nicht massstäblich.

Qualität, die man spürt – und die Energie spart

Individuelle Aufwertungen

- Feinsteinzeugplatten 30 × 60 cm durchgehend in Wohnbereich, Eingang und Schlafzimmer
- Glatter Weissputz an den Wänden, gestrichen
- Küche mit Anpassungen nach Käuferwunsch
- Sanitärapparate nach individueller Auswahl, Duschwand mit CleanShower-Beschichtung
- Einbauschränke nach Mass

Komfort & Gebäudetechnik

- Heizung und Warmwasser über das Anergienetz der IBC Chur, das Umweltwärme aus dem Grundwasser nutzt
- Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung, im Sommer Kühlung möglich (Free-Cooling)
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Holz-Metall-Fenster mit Dreifachverglasung (U-Wert 0.7)
- Elektrische Verbundraffstoren, elektrische Stoffmarkise auf der Loggia
- Erhöhter Schallschutz, Wohnungstrennwände aus 25 cm Stahlbeton
- Rollstuhlgängiger Lift bis in die Einstellhalle
- Elektronische Schliessanlage mit Badge
- Anschluss für ein Dusch-WC vorbereitet

2000-Watt-Areal

Das Areal Kleinbruggen erfüllt die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Materialien und Ausführung folgen den ökologischen Vorgaben der KBOB (ECO-BKP). Das schont Ressourcen und hält den Energiebedarf tief.



IM PREIS INBEGRIFFEN

Parkieren, verstauen, waschen

01 Einstellhallenplatz

In der unterirdischen Einstellhalle, mit Stromschiene für eine spätere E-Ladestation vorbereitet.



EINSTELLHALLE

02 Hobbyraum im UG

Separater Raum im Untergeschoss – ideal als Werkstatt, Lager oder für Ihr Hobby.

03 Kellerabteil

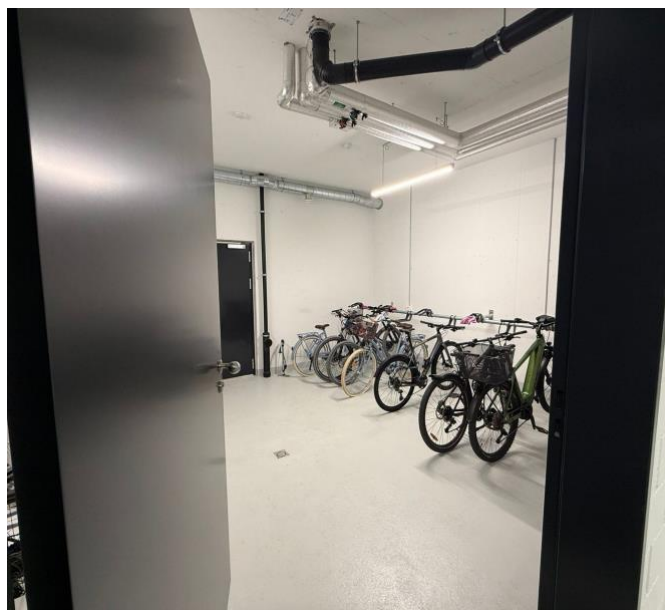
Zusätzliches Kellerabteil von rund 7 m² im Untergeschoss.



ZUFAHRT EINSTELLHALLE



GEMEINSAME WASCHKÜCHE



VELORAUM MIT E-BIKE-STECKDOSEN



HOBBYRAUM IM UNTERGESCHOSS

HOBBYRAUM

Platz für Ihre Leidenschaft

Ein echter Mehrwert im Untergeschoss: Der separate Hobbyraum von rund 18 m² ist mit Strom sowie Warm- und Kaltwasser erschlossen.

Ein Ausgussbecken, ein pflegeleichter Bodenbelag und eine helle LED-Deckenbeleuchtung machen den Raum sofort nutzbar, ob für kreative Projekte, handwerkliche Arbeiten oder Ihr persönliches Training. Ein Raum, den man in einer Wohnung dieser Grösse selten findet, und im Kaufpreis bereits inbegriffen.

IDEAL ALS

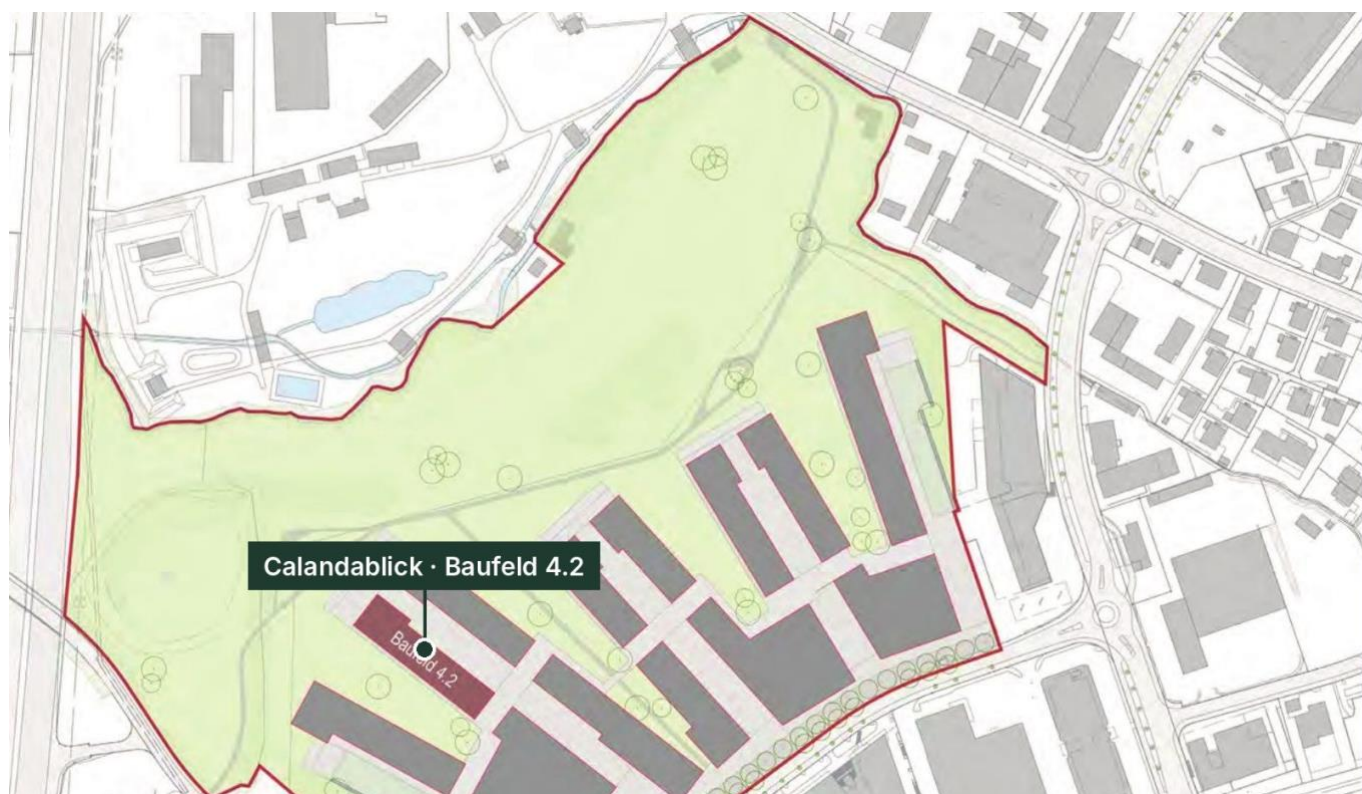
- Werkstatt oder Bastelraum
- Atelier oder Kreativraum
- Fitness- oder Yogaraum
- Zusätzlicher Stauraum für Sportgeräte und Saisonales

FLÄCHE ca. 18 m ²	STROM vorhanden
KALTWASSER vorhanden	WARMWASSER vorhanden

IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

Hobbyraum, Einstellhallenplatz und Kellerabteil gehören zum Gesamtpaket von CHF 599'000.

Urban wohnen, im Grünen leben



QUARTIERPLAN KLEINBRUGGEN

Die Überbauung liegt im neuen Quartier Kleinbruggen in Chur West, einer der letzten grossen zusammenhängenden Bauzonen der Stadt. Das Areal ist weitgehend autofrei organisiert. Die Zufahrt erfolgt über die unterirdische Einstellhalle sowie über zahlreiche Besucherparkplätze.

Direkt angrenzend liegt ein grosszügiger, im Quartierplan langfristig gesicherter Grünraum mit Spazierwegen, Spielplatz und Sitzgelegenheiten.

DISTANZEN

Denner	350 m
Einkaufszentrum City West	500 m
Stadtbuss Linien 2 und 6	Kleinbruggen / Rheinfels
Bahnhof Chur West	in der Nähe
A13 Zürich / San Bernardino	1.0 / 0.8 km
Stadtzentrum mit dem Velo	ca. 10 Min.



GRÜNRAUM DIREKT VOR DEM HAUS

Quelle Quartierplan: Überbauung Calandablick, Chur: Verkaufsbroschüre «Sinnvoll bauen und wohnen», Kurzbaubeschrieb Haus 4.2, S. 52. Hrsg.: Verkauf Calandablick, Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur. Stand Februar/März 2021.



WOHNUNG A4 MIT LOGGIA (MARKIERT)

ECKDATEN

Alles auf einen Blick

Objekt	2½-Zimmer-Eigentumswohnung (Stockwerkeigentum)
Adresse	Rheinfelsstrasse 80, 7000 Chur
Wohnung / Etage	A4 · 1. Obergeschoss · Lift
Hauptnutzfläche	66 m²
Loggia	10 m²
Nebenräume	Hobbyraum und Kellerabteil im UG
Parkierung	1 Einstellhallenplatz
Heizung	Anergienetz IBC, Fussbodenheizung
Areal	2000-Watt-Areal Kleinbruggen
Grundstück	Baurecht (Unterbaurecht Kleinbruggen)
Baurechtszins	ca. CHF 2'700 pro Jahr
Nebenkosten	auf Anfrage
Bezug	nach Vereinbarung

Verkaufspreis **CHF 599'000**

inkl. Einstellhallenplatz, Hobbyraum und Kellerabteil

Gut zu wissen: Baurecht

Das gesamte Gebiet Kleinbruggen ist in (Unter-) Baurechte aufgeteilt. Sie erwerben das Stockwerkeigentum an der Wohnung. Für den Boden wird ein jährlicher attraktiver Baurechtszins von ca. CHF 2700.- entrichtet.

BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich vor Ort von dieser durchdachten Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Diese Dokumentation dient der allgemeinen Information und ist kein Vertragsbestandteil. Alle Angaben beruhen auf den Unterlagen der Bauherrschaft und des Architekten und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind circa-Werte. Änderungen bleiben vorbehalten.