

Überbauung **Arcuaul** Schluein

Wohnen in Balance.
Willkommen daheim.



Schluein auf einen Blick

Sprachen	Romanisch und Deutsch
Einwohner	610
Steuerfuss	50%
Höhe	758 m ü. M.
Schulen	Kindergarten im Dorf, Schulverband 1.-6. Klasse Schluein-Sagogn, Oberstufe in Laax
Grundversorgung	Ilanz, 5 Min. Auto, 10 Min. Postauto
Verkehrsanbindung	Schnelle Verbindung zu A13 Postautohaltestelle in 5 Minuten Gehdistanz, RHB Station in Ilanz
Freizeit	Direkter Zugang zu Wander-, Bike- und Wintersportgebieten, Flims/Laax/Falera, Brigels, Obersaxen, Vals usw.



Schluein, naturnah wohnen dennoch bestens verbunden.

In Schluein wohnt man sonnig und ruhig, mit der Natur direkt vor der Haustür. Hier bleibt im Alltag Zeit, die Umgebung zu geniessen, und vieles lässt sich auf kurzen Wegen erledigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen in der Nähe.
Die Bergwelt von Flims, Laax und Falera ist in wenigen Minuten erreichbar. Im Winter locken die Skipisten, im Sommer führen Wanderwege und Biketouren durch die Surselva. Auch die Anbindung Richtung Chur und zur Autobahn macht Schluein zu einem gut erreichbaren Zuhause.
Wer gerne naturnah lebt und zugleich die Angebote der Region schätzt, findet hier einen passenden Ort zum Ankommen und Bleiben.





Sonnig wohnen.
Ruhig leben.
Zuhause ankommen.

An sonniger und ruhiger Süd/ Südwestlage in Schluein entsteht Arcuaul mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei Häusern mit je drei Eigentumswohnungen. Jede Wohnung hat einen privaten Eingang. Die Wohnungen unterscheiden sich in Grösse und Raumaufteilung.
Grosse Fenster bringen Tageslicht in die offenen Wohn-, Koch- und Essbereiche. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon oder ein Gartenbereich.
Aussenwege, Treppen und eine Liftanlage verbinden die Wohnund Kellergeschosse mit der Garagen und Zufahrtsebene. Jede Wohnung hat einen eigenen Keller. Die Zuordnung der Garagen und Aussenparkplätze finden Sie in der Wohnungstabelle.
Beim Innenausbau können Sie mitgestalten. Gerne besprechen wir mit Ihnen, welche Anpassungen möglich sind.







Wohnungstabelle

Einfamilienhaus:

Wohnung	Zimmer	NWF*	Aussenfläche	Nebenräume	Preisschlüssel	Kaufpreis Total
EFH	5.5	180 m²	Balkon 6.70 m² Terrasse 37 m²	Div.		**Verkauft**

3-Familienhaus A:

Wohnung Etage	Zimmer	NWF*	Aussenfläche	Keller NF	Preisschlüssel	Kaufpreis Total
WHGA1 Maisonette, Dach	5.5	159 m²	Balkon 14.45 m²	12.5 m²	CHF 1'680'000.– CHF 110'000.–	**CHF 1'790'000.–**
Doppelgarage Nr. 1 mit 2 vorgelagerten Aussenparkplätzen						
WHGA2 Mittelgeschoss	5.5	111 m²	Balkon 14.45 m²	15.5 m²	CHF 1'230'000.–	**CHF 1'285'000.–**
Einzelgarage Nr. 5 mit vorgelagertem Aussenparkplatz					CHF 55'000.–	
WHGA3 Erdgeschoss	4.5	111 m²	Balkon 14.45 m² Exklusive Garten-nutzung ca. 60 m²	15.5 m²	CHF 1'140'000.–	**CHF 1'195'000.–**
Einzelgarage Nr. 4 mit vorgelagertem Aussenparkplatz					CHF 55'000.–	

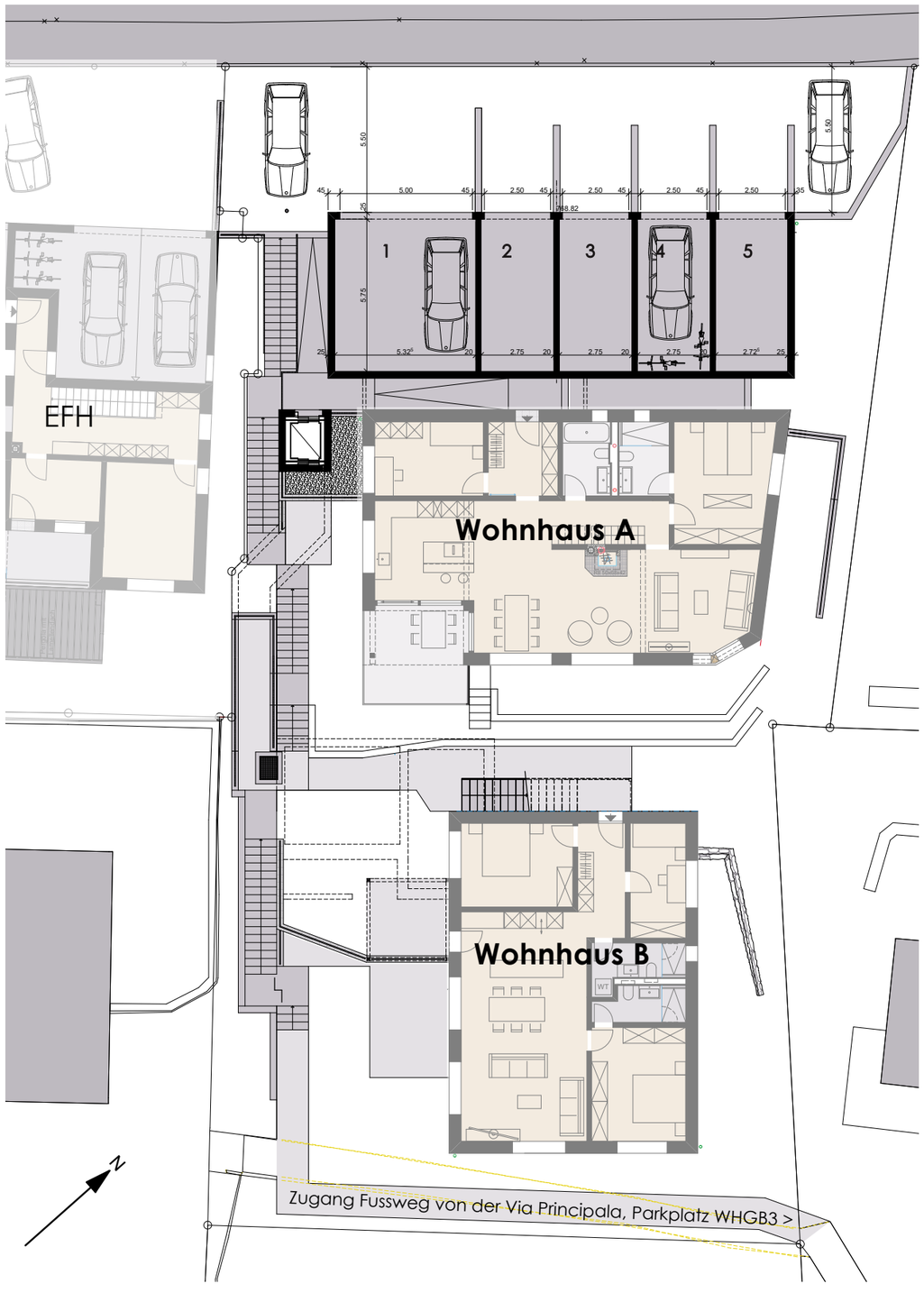
3-Familenhaus B:

Wohnung Etage	Zimmer	NWF*	Aussenfläche	Keller NF	Preisschlüssel	Kaufpreis Total
WHGB1 Dachgeschoss	4.5	90 m²	Balkon 12.5 m²	12.5 m²		**Verkauft**
Einzelgarage Nr. 3 mit vorgelagertem Aussenparkplatz						
WHGB2 Mittelgeschoss	4.5	96 m²	Sitzplatz und Gartenfläche ca. 47.5 m²	12.5 m²		**Reserviert**
Einzelgarage Nr. 2 mit vorgelagertem Aussenparkplatz						
WHGB3 Erdgeschoss	3.5	85 m²	Sitzplatz und Gartenfläche ca. 100 m²	5.5 m²		**Reserviert**
Aussenparkplatz						

* NWF: Sämtliche Flächen exkl. Innen- und Aussenwände

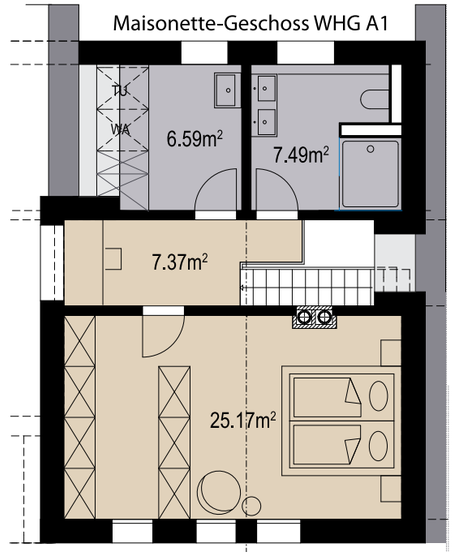
Übersichts- und Erschliessungsplan

Garagen mit davor liegenden Parkplätzen. Zugänge zu den Wohnungen, Liftanlage.



Wohnung A1, 4.5/5.5-Zimmer-Maisonette

159 m² Nettowohnfläche auf zwei Ebenen. Privater Zugang über eine Rampe. Offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit Cheminéeofen und teilüberdachtem Südbalkon mit unverbaubarer Weitsicht. Im Dachgeschoss liegen das grosse Schlafzimmer, eine Nasszelle und ein separater Hauswirtschaftsraum. Ein zusätzliches Zimmer ist optional möglich. Eigener Keller und eine Doppelgarage mit zwei vorgelagerten Aussenparkplätzen.





Wohnung A2 – 5½-Zimmer-Wohnung im Mittelgeschoss

111 m² Nettowohnfläche mit vier Schlafzimmern, zwei Nasszellen und sonnigem Balkon. Privater Eingangsbereich mit Zugang über Treppe und Lift. Hauswirtschaftsraum im Keller Nr. 5. Ein Zwischenboden ist optional möglich und bietet doppelte Nutzfläche im Keller. Einzelgarage mit einem vorgelagerten Aussenparkplatz.



Wohnung A3 – 4½-Zimmer-Gartenwohnung

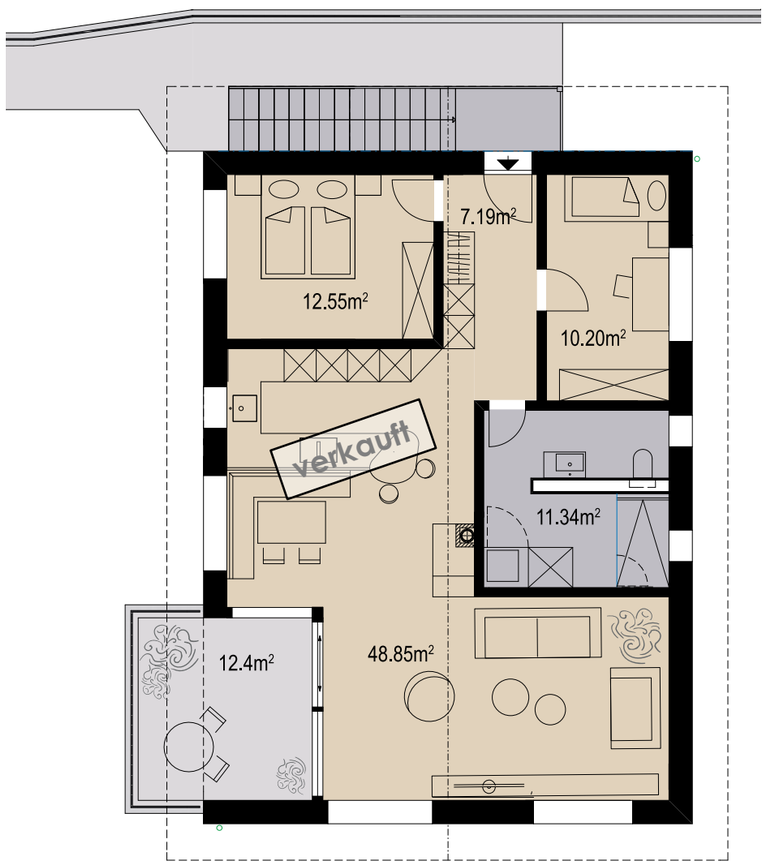
111 m² Nettowohnfläche mit drei Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich mit Küche, zwei Nasszellen und separatem Waschraum. Balkon und Gartenbereich zur exklusiven Nutzung. Privater Eingangsbereich mit Zugang über Treppe und Lift. Eigener Keller und Einzelgarage mit einem vorgelagerten Aussenparkplatz.



Grundrisse Wohnhaus B

Wohnung B1, 3½-Zimmer-Dachwohnung

90 m² Nettowohnfläche mit zwei Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich mit Küche und Balkon. Privater Eingangsbereich mit Zugang über Treppe und Lift. Waschturm in der Wohnung. Eigener Keller und Einzelgarage mit einem vorgelagerten Aussenparkplatz.



Wohnung B2, 4½-Zimmer-Gartenwohnung

96 m² Nettowohnfläche mit drei Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich mit Küche und zwei Nasszellen. Privater Gartensitzplatz und Gartenbereiche. Eine Pergola ist optional möglich. Privater Eingangsbereich mit Zugang über Treppe und Lift. Waschturm in der Wohnung, eigener Keller und Einzelgarage mit einem vorgelagerten Aussenparkplatz.

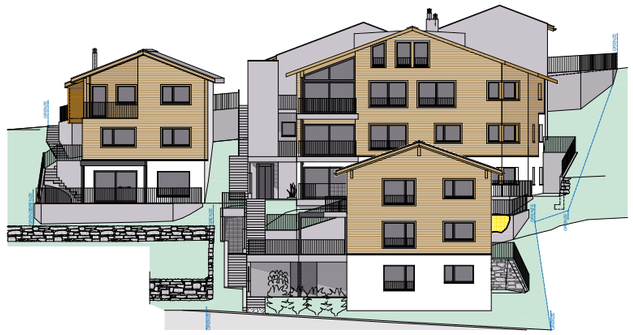


Wohnung B3, 3½-Zimmer-Gartenwohnung

85 m² Nettowohnfläche mit zwei Schlafzimmern, offenem Wohn- und Essbereich mit Küche und zwei Nasszellen. Privater, überdeckter Zugang. Sitzplatz gegen Südosten und Gartenbereich zur exklusiven Nutzung. Keller und Waschturm sind in die Wohnung integriert. Zur Wohnung gehört ein Aussenparkplatz.



Fassadenansichten Architektenpläne



Südansichten



Nordansichten, Zufahrt



Westfassaden



Ostfassaden

Kurzbaubeschrieb

Gebäude & Schallschutz

Ausführung gemäss aktuellen SIA-Normen und Empfehlungen für Eigentumswohnungen, insbesondere SIA 181 Schallschutz im Hochbau.

Rohbau

Fundation als armierte Bodenplatte mit ergänzenden Fundamenten gemäss Ingenieurvorgaben. Massive Stahlbetondecken und Betonkonstruktionen nach statischer Berechnung. Untergeschosse in Beton/Kalksandstein, Wohngeschosse in verputztem Backstein, Dachgeschosse in Elementbauweise. Balkone in Beton mit thermisch getrennten Kragplattenanschlüssen.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle gemäss Energienachweis, eingefärbter Deckputz nach Farbkonzept des Architekten. Hinterlüftete Holzfassaden mit Mineralwolldämmung.

Photovoltaikanlage

Indach-Photovoltaikanlage auf den Wohnhäusern zur Eigenstromnutzung mit leistungsstarken Solarmodulen, Wechselrichtern und Installation gemäss Elektroplanung.

Dach & Spenglerarbeiten

Dachdeckung mit eingefärbten Faserzementplatten (Eternit), Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox-System, Farbton grau matt.

Fenster & Sonnenschutz

Holz-/Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung und energieeffizienter Ausführung. Beschattung durch elektrische Rafflamellenstoren.

Elektroinstallationen

Moderne Elektroinfrastruktur mit Haupt- und Unterverteilungen, Multimediaanschlüssen, zahlreichen Steckdosen sowie Beleuchtung gemäss Elektroplanung. Balkone und Sitzplätze mit Feuchtsteckdosen und Beleuchtung. Umgebungsbeleuchtung mit Dämmerungs- und Zeitschaltung. Vorbereitung für Wallbox-Anschluss in der Garage.

Heizung & Lüftung

Jedes Haus verfügt über eine eigene Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung und separater Verbrauchsmessung pro Wohneinheit.

Aufzug

Personenlift für 6 Personen (480 kg Nutzlast) mit direkter Verbindung von Garage/Zufahrt zu den Wohn- und Kellergeschossen.

Innenausbau

Weissputzdecken, Abriebwände in Wohnräumen, Nassräume mit geeignetem Untergrund für keramische Beläge. In Wohn- und Schlafräumen integrierte Vorhangschienen.

Metallbau

Balkon- und Fenstergeländer sowie Handläufe bei Aussentreppen gemäss Architekturplanung.

Schreinerarbeiten

Hochwertige Innentüren in Holz, Wohnungseingangstüren mit erhöhter Stabilität. Garderoben mit praktischen Innenausstattungen.

Boden- und Wandbeläge

Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie Küche und Korridor mit Eichenparkett. Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten und raumhohen Wandbelägen im Nassbereich. Keller mit Zementüberzug, Garagen in Monobeton. Balkone mit Holzwerkstoffdielen.

Malerarbeiten

Wohnräume mit weissem mineralischem Deckenanstrich, Fensterbrüstungen mit abwaschbarer Beschichtung. Keller- und Disporäume weiss gestrichen.

Cheminée/Specksteinofen

Kaminanschluss mit Frischluftzufuhr und Specksteinofen im Einfamilienhaus sowie in den Dachwohnungen enthalten (Budget CHF 15'000 inkl. MwSt.). WHGA2 gegen Aufpreis.

Umgebung

Gärtnerische Gestaltung gemäss Architekturprojekt mit Humusierung, Rasenansaat, einheimischen Hecken und Sträuchern. Erschliessungsflächen in Asphalt, Betonsteinen sowie Steinausrollung entlang der Fassaden.

Budgetpositionen

Bodenbeläge

3-Schicht Parkett, Eiche Natur, geölt, fertig verlegt, CHF 135.– pro m² inkl. MwSt. (Wandsockel sind in den Budgetpreisen inbegriffen).

Plattenarbeiten

Feinsteinzeugplatten in Nasszellen und Reduits, fertig verlegt CHF 135.– pro m² inkl. MwSt.

Wandbeläge

Feinsteinzeugplatten, normal in den Nasszellen im Dusch- und Badewannenbereich Raumhoch verlegt, Wandanschlüsse mit farblich abgestimmtem Silikon-Kitt, fertig verlegt. CHF 135.– pro m² inkl. MwSt.

Garderoben

Garderobenschränke Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept, CHF 4'500.– netto inkl. Mwst.

Sanitär Apparate

Richner oder Sanitas Troesch, die Auswahl ist ein Vorschlag des Architekten und wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Eigentümer endgültig festgelegt. Das angegebene Budget bezieht sich auf den Ausstellungspreis.
WHG A1: CHF 24'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A2: CHF 20'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A3: CHF 20'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B1: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B2: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B3: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.

Kücheneinrichtungen:

Grösse und Einteilung der Küche nach Plan Küchenbauer. Kücheneinrichtung mit Geschirrspüler, Backofen, Kochherd, Kühlschrank, Abluft-Muldenlüfter usw. Mit Natursteinabdeckung (Preisklasse 2), Inkl. Mischer.
WHG A1: CHF 40'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A2: CHF 35'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A3: CHF 35'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B1: CHF 32'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B2: CHF 32'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B3: CHF 25'000.– netto inkl. MwSt.

Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Winter 2027/Frühling 2028)

Schlussbestimmungen

Individuelle Ausbauwünsche werden berücksichtigt, sofern sie technisch, statisch und terminlich realisierbar sind. Sämtliche dadurch entstehenden Mehrkosten (Planung, Bauleitung, Anpassungen usw.) trägt die Käuferschaft.
Im Kaufpreis ist lediglich die budgetierte Garderobe enthalten. Weitere Einbaumöbel oder Sonderausstattungen können separat geplant und angeboten werden.
Die Arbeiten werden grundsätzlich durch die von der Verkäuferschaft bestimmten Unternehmer ausgeführt. Bei Ausnahmen wird der Vergütungsanspruch aufgrund des höheren Aufwands um 30 % gegenüber dem Referenzpreis gekürzt.
Für Bemusterung und Materialberatung (Küche, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge) sind 40 Stunden im Kaufpreis enthalten. Zusätzlicher Aufwand wird separat verrechnet.
Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Baubewilligungs-, Anschluss- und Versicherungsgebühren bis zur Übergabe. Die Käuferschaft trägt die Handänderungssteuer, die Hälfte der Notariats- und Grundbuchkosten, die amtliche Schätzung sowie alle Mehrkosten aus individuellen Käuferwünschen.
Die Verkaufsdokumentation basiert auf dem aktuellen Projektstand. Pläne, Visualisierungen und Beschreibungen dienen der Veranschaulichung und begründen keine Ansprüche. Ausführungsbedingte Änderungen, technische Anpassungen und geringfügige Massabweichungen bleiben vorbehalten.



Beratung und Verkauf

Wir sind Zora und Filip Battaglia aus Sagogn. Mit unserem Holzbauunternehmen Battaglia Holzbau GmbH arbeiten wir seit vielen Jahren in der Region. Diese Erfahrung bringen wir auch bei Arcuaul ein.

Wenn Sie sich für eine Wohnung interessieren oder Fragen zum Projekt haben, sprechen Sie direkt mit uns.

Zora und Filip Battaglia
info@icona-immo.ch
Telefon 079 600 08 53
www.icona-immo.ch

ICONA

Wohnraum.
Aus der Region.