



MARELLA

— 46°52'3"N 9°53'31"E —

Vorwort

Der Neubau "Marella" befindet sich im sonnenreichen Klosters mit herrlicher Aussicht auf die Berge und präsentiert sich in einem gemütlichen Bündner Baustil. Die Innenräume sind dank der grosszügig gestalteten Fenster mit Tageslicht durchflutet und die besondere bauliche Gestaltung schafft reizvolle Wohnräume. Die weitläufigen, nach Süden ausgerichteten Balkone, vermitteln einen Panoramablick auf die wunderbare Alpenlandschaft.

Das elegante Zusammenspiel von natürlichen Elementen und hochwertigen Materialien verleiht dem Neubau eine höhere Raffinesse. Die Schönheit des Fichtenholzes auf der Fassade, den Balkongeländern, Türen und Fenstern verweist auf die traditionsreiche Geschichte des Ortes. Das Holz, die Eichenparkettböden und die in warmen Farben gestaltete Einrichtung schaffen eine angenehme und heimelige Atmosphäre.

"Marella" hat einen sorgfältig und mit Liebe zum Detail geplanten Grundriss. Jede Wohnung bietet einen traumhaften Rundblick auf die umliegenden Berge. Hier vereinen sich nicht nur traditionelle Elemente und eine moderne Architektur, sondern auch ein neues Wohnkonzept und ein geschmackvoller, sowie luxuriöser Stil.

Hochwertige Bauweise, weiträumige Zimmer, offene Küche, deckenhohe Fenster und Wohnzimmer mit riesigen Balkonen und Terrassen - dies sind nur einige der Bestandteile, die für einen hohen Wohnkomfort mitverantwortlich sind. Mit einer einzigartigen Umgebung in einer ruhigen Gegend wird Ihr idyllischer Wohnwunsch Wirklichkeit.

 MARELLA
— 46°52'3"N 9°53'31"E —



Klosters – Ort zum Erholen, Entspannen, Leben.

Klosters liegt eingebettet im ländlich gebliebenen Teil des Prättigaus (Graubünden) und ist von einer dörflich-romantischen Atmosphäre geprägt. Das im Chalet-Stil erbaute Dorf verkörpert sowohl authentische Traditionen als auch einen kosmopolitischen Charme. Hier fühlen sich seit Generationen auch berühmte und königliche Gäste wohl. Trotzdem hat das Dorf seinen ursprünglichen Charakter bewahrt.

In Klosters können Sie von der frischen Luft und den spektakulären Aussichten in der malerischen Umgebung, sowie von den vielseitigen Freizeitaktivitäten im Winter und im Sommer profitieren.

Im Winter bietet Klosters viele Vorteile, darunter zahlreiche Möglichkeiten für Wintersportarten. Egal ob Skianfänger oder Profi, im sonnigen Skigebiet auf Madrisa finden alle ihre perfekte Piste. Ebenfalls befindet sich die Gotschnabahn quasi unmittelbar vor Ihrer Haustüre. Für Nichtskifahrer steht eine

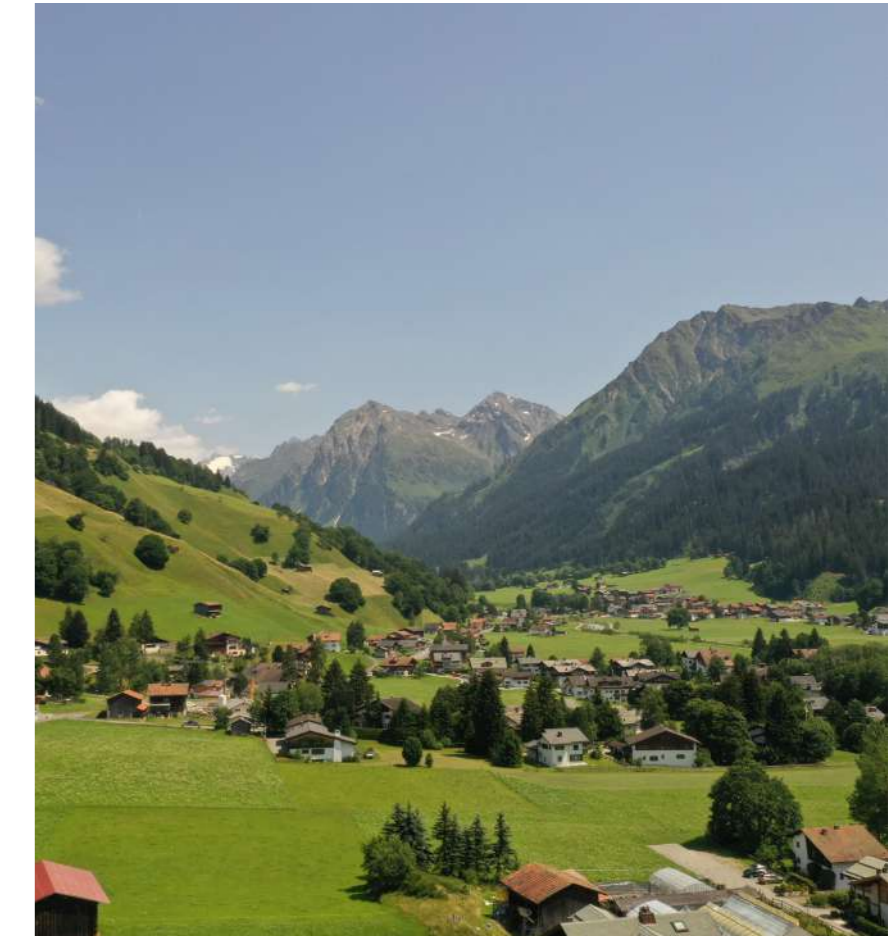
breite Palette an Aktivitäten wie Winterwandern, Schlittenfahren und Langlaufloipen in kurzer Gehdistanz zur Verfügung.

Im Sommer verzaubern saftig grüne Wiesen und viele Nadelwälder das Auge. Sehr imposant gestaltet sich der Schluchtenwanderweg Klosters – Laret. Ihren Nachmittag können Sie auf dem 9-Loch-Golfplatz des Golf Club Klosters verbringen. Die beeindruckende Berglandschaft bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Mountainbiking, Wandern, Klettern, Bergsteigen, Gleitschirmfliegen, Schwimmen in Bergseen oder auch Sonnenbaden.

Auch für Kulturbegeisterte bietet Klosters ein vielfältiges Programm, mit verschiedenen Museen und dem Kulturschuppen, welcher Filme, Theaterstücke und Musikveranstaltungen organisiert.



Blick in Richtung Gotschna



Toplage mit atemberaubender Bergsicht.

Vom Neubau "Marella" genießen Sie eine beeindruckende Rundumsicht auf die atemberaubende alpine Landschaft. Von Ihrer Terrasse aus haben Sie Zugang zu einigen der schönsten, sonnendurchfluteten Aussichten in die Natur. Inmitten der malerischen Berglandschaft entsteht die Überbauung "Marella".

Die Vorteile Ihres neuen Domizils in den Alpen.

Nur einen Kilometer vom Bahnhof Klosters-Platz entfernt, an der Monbielerstrasse, entsteht der Neubau "Marella". In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof liegt auch die bekannte Gotschnabahn. Die Liegenschaft «Marella» beinhaltet nur vier Wohnungen und ist in der Nähe der Bushaltestelle "Täschi" gelegen.

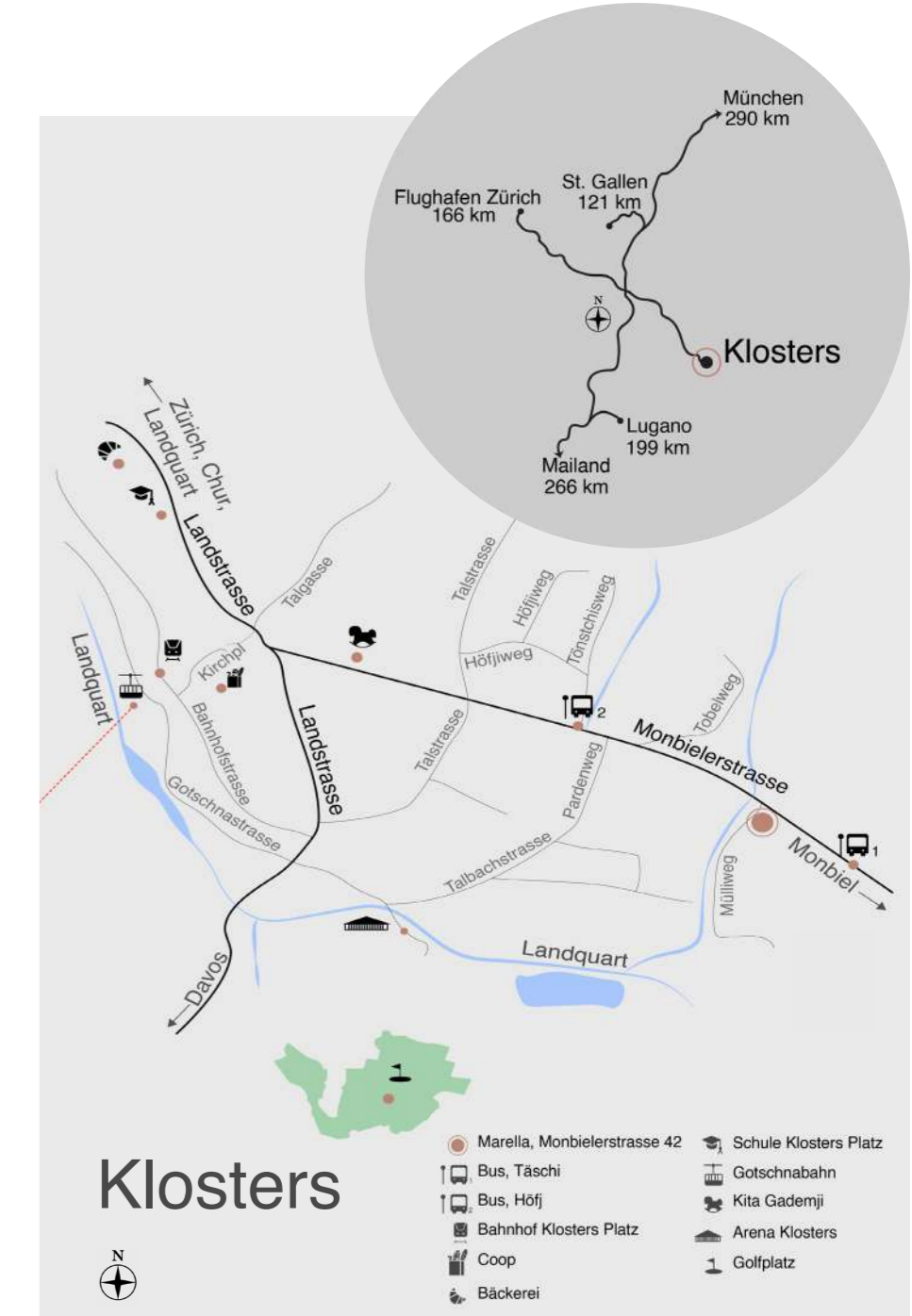


Der Ortskern liegt nur wenige Gehminuten vom Neubau entfernt. Hier finden Sie Metzgerei, Bäckerei und einige hervorragende Restaurants, die sowohl moderne internationale Küche als auch traditionelle Gerichte anbieten. In kurzer Fahrdistanz erreichen Sie Supermärkte wie Coop oder Spar.

Zudem gibt es viele Wander- und Fahrradwege zu allen benachbarten Gipfeln und Tälern unweit des Neubaus.

Klosters - einfach erreichbar.

Klosters ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Mit dem Auto etwa 40 Minuten von Chur und 75 Minuten von St. Gallen. Von Ihrem neuen Domizil erreichen Sie Zürich in nur 1,5 Stunden und das Tessin, die "Sonnenstube der Schweiz", in nur 2 Stunden. Davos, die höchstgelegene Stadt Europas, ist weniger als eine halbe Stunde entfernt. Durch das umfangreiche Ortsbus-Netz und die Bahnhöfe Klosters-Dorf und Klosters-Platz können Sie auch einfach und unkompliziert mit öffentlichen Verkehrsmitteln reisen.



Das Objekt

Neubau mit vier Wohnungen,
davon drei als Zweitwohnungen
bewilligt.

Bauökologie

Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen.
Die Normen betreffend Schallschutz und
Wärmeschutz werden eingehalten.

Küche

Kücheneinteilung, Anordnungen und Materialisierungen
gemäss Käuferdossier Küchenbauer. Die
definitive Auswahl der Küchen bleibt den
Käuferinnen oder Käufern vorbehalten.

Cheminéeanlagen

Für alle Wohnungen können Ofenanlagen auf Wunsch eingebaut werden.
Kaminrohre sind vorhanden.

Liftanlage

Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss.
Kabine 6 Personen; behindertengerecht.
Jede Wohnung ist direkt mit dem Lift erreichbar.

Heizung

Die Wärmeenergie wird durch Erdwärmesonden und Sole-/
Wasser Wärmepumpe erzeugt. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels
einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Räume werden mit einer
Einzelraumsteuerung ausgerüstet. Wärmehähler für individuelle
Heizkostenabrechnung.





Grundstück



Das Wohnungsangebot

Wählen Sie die Wohnung, die zu Ihnen und Ihren Bedürfnissen passt. 2½-, 4½- oder 5½-Zimmer, Erdgeschoss, Obergeschoss oder Dachgeschoss. Die Lage hervorragend, die Ausstattung grosszügig und komfortabel.

| Nr. | Etage | Anzahl Zimmer | Wohnungsart | BGF m ² | ANF m ² | Nutzfläche Keller m ² |
|-----|--------------|---------------|--------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| 1 | EG | 5.5 | Erstwohnung | 208.95 | 80.10 | 20.90 |
| 2 | 1.OG | 4.5 | Zweitwohnung | 177.30 | 81.25 | 21.45 |
| 3 | 2.OG | 4.5 | Zweitwohnung | 178.45 | 63.80 | 19.95 |
| 4 | Dachgeschoss | 2.5 | Zweitwohnung | 77.20 | 11.20 | 10.35 |

BGF : Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.

ANF : Aussennutzfläche Terrasse/ Sitzplatz/ Loggia.

Nutzfläche : Wohnung 1, Wohnung 2 und Wohnung 3 haben einen eigenen Keller. Wohnung 4 verfügt über einen Estrich.

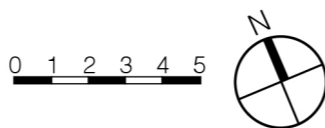
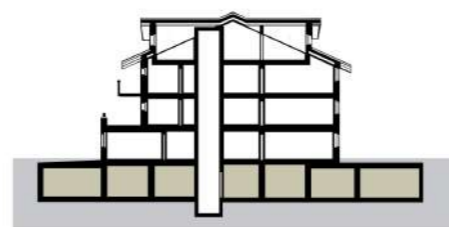




Untergeschoss

Nutzfläche Disponibel 1 35.50 m²
 Nutzfläche Disponibel 2 08.15 m²

Sauna Bruttogeschossfläche und Nutzfläche Disponibel 3 61.95 m²
 20.50 m²



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhautrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten. Die Möbel in der Sauna sind nur ein Vorschlag und nicht im Verkaufspreis enthalten.



MARELLA

— 46°52'3"N 9°53'31"E —



R. Kunz Immobilien

| R. Kunz Immobilien AG

| Promenade 14

| 7270 Davos Platz

| info@rki.ch

| www.rki.ch

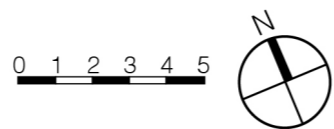
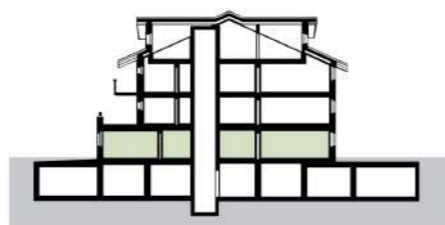


Erdgeschoss

Wohnung 1

5 1/2-Zimmerwohnung

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Erstwohnung | |
| Bruttogeschossfläche | 208.95 m ² |
| Aussennutzfläche Terrasse/ Loggia | 80.10 m ² |
| Soundernutzfläche | 679.20 m ² |
| Nutzfläche Keller | 20.90 m ² |



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.



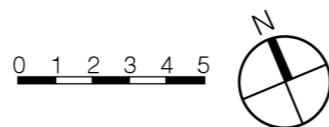
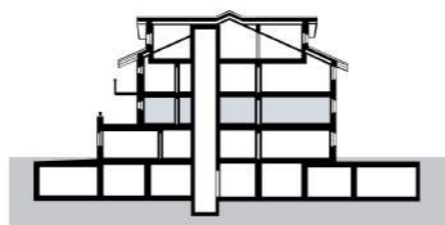


1. Obergeschoss

Wohnung 2

4 1/2-Zimmerwohnung

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Zweitwohnung | |
| Bruttogeschossfläche | 177.30 m ² |
| Aussennutzfläche Balkon | 46.90 m ² |
| Aussennutzfläche Terrasse | 34.35 m ² |
| Nutzfläche Keller | 21.45 m ² |

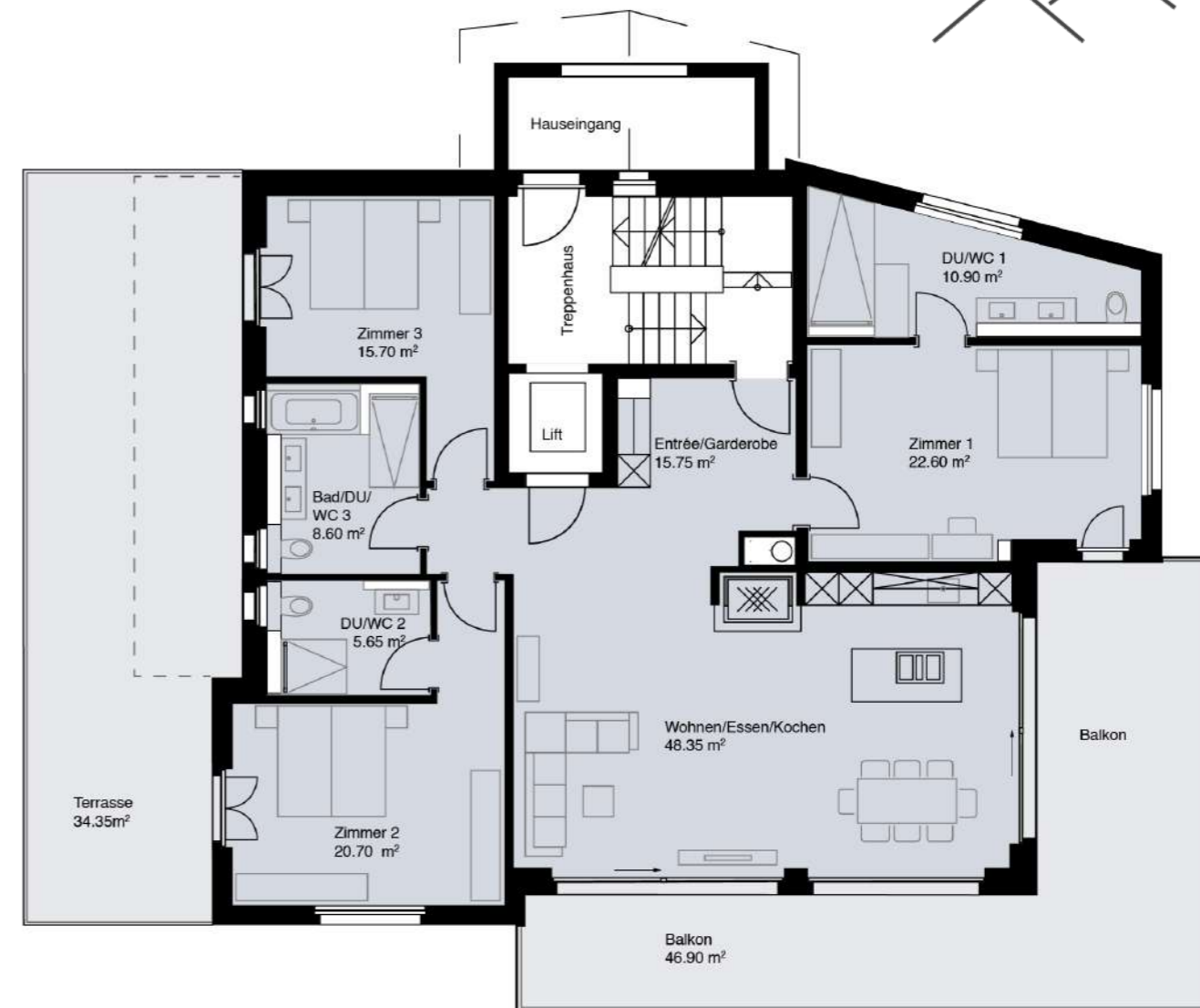


Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhautstrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.



MARELLA

46°52'3"N 9°53'31"E



R. Kunz Immobilien



R. Kunz Immobilien AG



Promenade 14



7270 Davos Platz



info@rki.ch



www.rki.ch

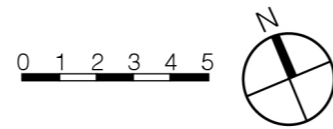
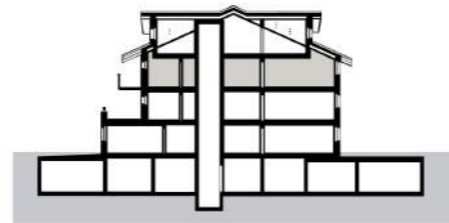


2. Obergeschoss

Wohnung 3

4½-Zimmerwohnung

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Zweitwohnung | |
| Bruttogeschossfläche | 178.45 m ² |
| Aussennutzfläche Balkon 1 | 46.90 m ² |
| Aussennutzfläche Balkon 2 | 16.90 m ² |
| Nutzfläche Keller | 19.95 m ² |



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhautstrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.



MARELLA

— 46°52'3"N 9°53'31"E —



R. Kunz Immobilien

|

R. Kunz Immobilien AG

|

Promenade 14

|

7270 Davos Platz

|

info@rki.ch

|

www.rki.ch

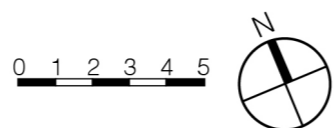
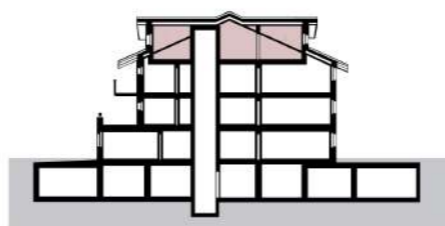


Dachgeschoss

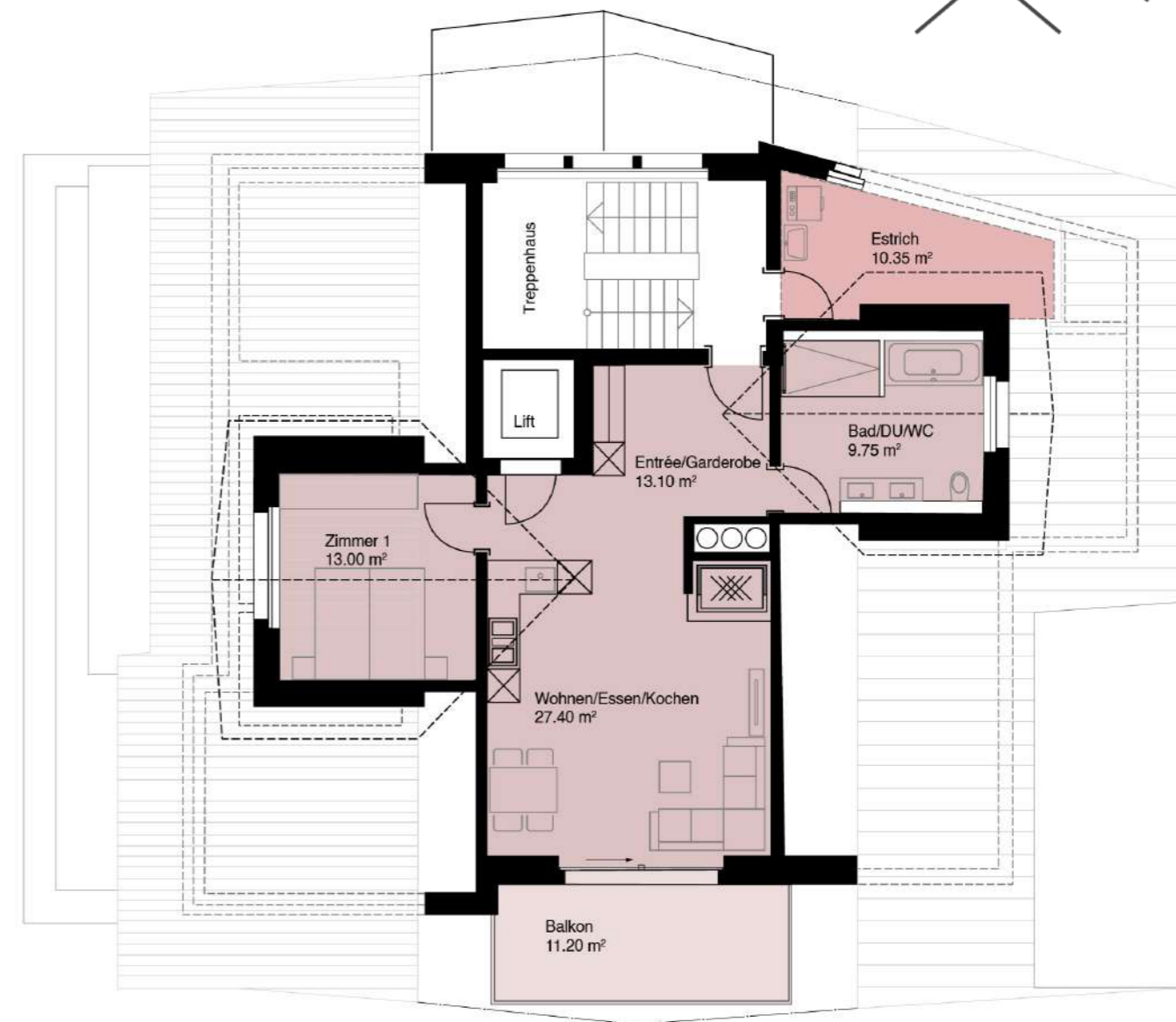
Wohnung 4

2 1/2-Zimmerwohnung

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Zweitwohnung | |
| Bruttogeschossfläche | 77.20 m ² |
| Aussennutzfläche Balkon | 11.20 m ² |
| Nutzfläche Estrich | 10.35 m ² |



Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. 1/2 der Treppenhautrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhe unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Balkonflächen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.





Baubeschrieb

Allgemeines

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.

Bemerkungen

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.
- Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Tragwände, Kamine, Schächte und dgl. können jedoch nicht verändert werden.
- Die Mehr-/Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Die Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 130.-/h, exkl. Mwst).
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5 % an die Käuferschaft verrechnet.
- Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung, Wasser und dgl.), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller und den Veloraum führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte der Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.

- In den Untergeschoss und allen weiteren Nebenräumen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen, sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen. Nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse respektive Feuchtigkeit bei Schlitzwänden hinausgehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft. Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft.
- Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, inkl. ½ der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen schwarz eingezeichneten Küchen, Sanitärapparate und Garderoben. Die restliche, schwarz eingezeichnete Möblierung dient nur als Vorschlag und ist somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der

- Eigenleistungen wie Direktlieferungen, Montagearbeiten etc. ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich. Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen, Montagearbeiten etc. ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.

Sauna

- Der Sauna-Raum wird im Edelrohbau verkauft, d.h. Unterlagsboden eingebaut, Wände und Decke roh, Leerrohre für Elektroinstallationen an der Decke vorhanden, Warm- und Kaltwasserleitungen vorhanden, Ablaufleitungen vorhanden, Wohnungslüftungsgerät installiert.

Baumeisterarbeiten

- Bewehrte Fundamentplatten und Liftunterfahrt in den erforderlichen Dimensionen
- Boden Garage sowie Veloraum Monobeton
- Aussenwände im Untergeschoss und Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Innenwände im Untergeschoss aus Kalksandstein, wo erforderlich aus Stahlbeton
- Perimeterdämmung nach Angaben Bauphysiker Aussenwände über EG aus Stahlbeton (min. 18 cm) oder Backstein
- Wohnungsinnenwände aus Backstein, wo erforderlich Stahlbeton
- Treppenhaus-, Liftschacht- und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton
- Alle Decken aus Stahlbeton, Stärke gemäss statischer Anforderung
- Treppen als vorfabrizierte Elemente / Treppenpodeste in Ortbeton

Zimmermannarbeiten

- Dachkonstruktion: Pfetten und Sparren in Massivholz oder Brettschicht, gehobelt in Fichte
- Dachschalung gehobelt in Fichte

- Holz-Balkonkonstruktion auf der Westfassade
- Äussere Verkleidung: Mineralwolldämmung, horizontaler Blindstrick in Fichte, hinterlüftet
- Balkongeländerpfosten in Fichte, Balkonschienen in Fichte, Traverse und Abdeckung in Lärche
- Fensterstöcke in Fichte
- Sämtliche äusseren, sichtbaren Holzteile gebrannt und gebürstet
- Balkonböden; Bodenrost nach Wahl der Bauherrschaft

Natur- und Kunststeinarbeiten

- Bei Fenstern ohne Holzstock werden Fensterbänke in Naturstein vorgesehen

Fenster

- Holzfenster in Fichte gedämpft, mit 3-fach Isolierverglasung
- Pro Raum ist mindestens ein Drehkippbeschlag vorgesehen
- Pro Wohnzimmer wird eine Hebe-/Schiebetür installiert
- Fenstergriffe in Edelstahl

Garagentor

- Kipptor oder Deckensektionaltor bei der Einstellhalleneinfahrt, verkleidet mit Fichtenholz gebrannt und gebürstet, Bedienung mit Schlüsselschalter und Rader
- 1 Fernbedienung pro Parkplatz

Spenglerarbeiten

- Alle erforderlichen Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt
- Balkonentwässerung mit Rinnen und Speiern

Bedachungsarbeiten

- Wärmedämmung Mineralfaserplatten
- Flachdachabdichtung mit thermischer Isolation und Schutzvlies
- Komplette Dacheindeckung mit einer integrierten Photovoltaikanlage mit Sunskin roof Modulen der Firma Eternit. Es wird nur ein Zähler von Repower montiert; alle anderen Zähler werden als Smartmeter-Privat ausgelegt, damit alle Teilnehmer von der regenerativen Energie profitieren können.

- Nicht genutzte Energie wird in das Repower-Netz zurückgespiessen.

Fassadenverputz

- Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolldämmung nach Angaben des Bauphysikers
- Eingefärbter Fertigputz

Äussere Malerarbeiten

- Balkonuntersichten (exkl. Holzbalkon) roh Beton, grau gestrichen
- Sichtbare Holzteile aussen gebrannt und gebürstet
- Sämtliche äusseren Holzteile werden naturbelassen

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- Metallrafflamellenstoren, wo möglich mit Elektroantrieb, mit aufgesetzten Führungsschienen
- Keine Rafflamellenstoren im Treppenhaus und bei Fenstern mit schrägen Leibungen und/oder schrägem Sturz
- Je eine elektrisch bedienbare Markise pro Wohnung, Position gemäss Architektenplan

Elektroanlagen

- LED-Leuchten in den Kellern, allgemeinen Nebenräumen und Räumen der Haustechnikanlagen. Dekorative Leuchten im Treppenhaus und in den Kellerkorridoren. Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung gemäss Vorschrift der kantonalen Feuerpolizei. Die Steuerung der Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen erfolgt über Bewegungsmelder. Die Steuerung der Aussenbeleuchtung und im Hauszugang ist mittels Minuterle geschaltet, welche von Bewegungsmeldern angesteuert wird.
- In der Einstellhalle werden Leerrohre eingelegt, welche auf Käuferwunsch für die Installation von Ladestationen mit Lastregulierung benötigt werden.
- Im Untergeschoss erfolgen alle Installationen auf Putz, nur das Treppenhaus wird durchgehend unter Putz verlegt.
- Schwachstromanlagen allgemein: Türsprechanlage mit Türsprechstelle mit Farbbildkamera beim Hauseingang und eine Wohnungssprechstelle mit

Farbbildschirm pro Wohnung. Die Hauseingangstür verfügt über einen elektrischen Türöffner, bedienbar ab den Wohnungssprechstellen.

- Anschluss an das Swisscom-Netz bis in den Technikraum. Sternförmige Erschliessung der Wohnungen, exkl. Aufschaltungen, Aktivierungen etc. der einzelnen Anschlüsse
- Wohnungsverteiler: Kleinverteiler mit Metallrahmen und Schwenktür unter Putz montiert, je nach Situation im Korridor oder im Garderobebereich. Multimedia-Abteil wo genug Platz vorhanden ist, ansonsten ein separater Multimediaverteiler.
- Wohnungsinstallationen: Sämtliche Leitungen und Apparate werden wo technisch möglich unter Putz montiert. Apparate Feller Edizio Due weiss. Schalter und Schalter-Steckdosen-Kombinationen 110 cm über Boden, Steckdosen und Steckdosen-Kombinationen 25 cm über Boden montiert. In der Dachgeschosswohnung werden auf den Pfetten, wo es sinnvoll ist, Leerrohre für eine käuferseitige Beleuchtung vorgesehen. Pro Wohnung wird im Eingangsbereich ein Zentralstoreschalter sowie ein zentraler Lichtschalter installiert
- Im Eingangsbereich / Korridor werden Deckeneinbauspots vorgesehen (im Dachgeschoss Wandanschlüsse oder Leerrohre auf Pfetten), Beleuchtungssteuerung über Schalter-/Steckdosenkombination
- Die Nasszellen werden mit Deckeneinbauspots ausgestattet (im Dachgeschoss Wandanschlüsse oder Leerrohre auf Pfetten). Ein Wandanschluss für Spiegelbeleuchtung oder Spiegelschrank, Anschluss eines Handtuchradiators (pro Wohnung 1 Stück) und Steckdosen neben oder im Spiegelschrank. Pro WC ist ein Leerrohr für einen käuferseitigen Ausbau zum Closomaten/Dusch-WC vorgesehen
- Die Küchen werden mit Deckeneinbauspots (gemäss Elektroinstallationsplan) ausgestattet (im Dachgeschoss Wandanschlüsse oder Leerrohre auf Pfetten). Anschluss der Beleuchtung unter Oberbauschränken. 3-fach Steckdosen gemäss Apparateplan bei der Küchenkombination. Anschluss der gemäss Standard vorgesehenen Küchenapparate

(Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld, Dampfzug und Kühlschrank).

- Deckenlampenanschluss im Wohn- und Esszimmer gemäss Elektroinstallationsplan, 3-fach Steckdosen, davon einige geschaltet (230V, für Stehlampen). (Im Dachgeschoss werden auf den Pfetten Leerrohre für die Beleuchtung vorgesehen.) Zwei Multimediasteckdosen, wovon eine davon ausgebaut wird
- Deckenlampenanschluss in den Schlafzimmern, 3-fach Steckdosen, 1 Leerrohr für eine Multimediasteckdose
- Die Balkonbeleuchtung wird durch die Auswahl der Bauherrschaft vorgegeben (gleicher Leuchtentyp und gleich bleibende Lampenpositionen für das ganze Haus). Ein Anschluss einer Sonnenmarkise pro Wohnung
- In den Wohnungskellern / Waschküchen werden LED-Deckenleuchten installiert. Es wird eine Lichtschalterkombination mit Steckdose sowie eine Steckdose, z.B. für einen Tiefkühlschrank, vorgesehen

Heizungsanlage

- Die Wärmegewinnung erfolgt über Erdwärmesonden. Zur Deckung des Wärmebedarfs ist eine Sole- / Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher vorgesehen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen separaten Speicher-Wassererwärmer. Die Aufbereitung erfolgt Sommer und Winter mit der Wärmepumpe. Sofern erforderlich, wird für den Notfall ein Elektroheizeinsatz im Wassererwärmer eingebaut. Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Regelung ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenheizung.
- In den Zweitwohnungen wird jeder Raum mit einem Raumthermostat ausgerüstet, welcher die Raumtemperatur bei Fremdwärmeanfall selbsttätig reguliert. In den Erstwohnungen werden in den Nasszellen keine Raumthermostaten vorgesehen. Nebenräume werden manuell am Verteiler reguliert. Die Zweitwohnungen werden mit einem Gerät ausgerüstet, welches erlaubt, die Raumtemperatur auf min. 16°C abzusenken und mittels Fernbedienung

(z.B. Telefon, Internet, SMS) wieder einzuschalten.

- Die Einstellhalle, Keller, Waschküchen, Nebenräume, Technikräume und der Veloraum bleiben unbeheizt. Das Treppenhaus wird temperiert.
- Wärmeverteilung in den Wohngeschossen

| | |
|----------------------|--|
| Wohn- und Essbereich | : 22°C Bodenheizung mit Raumthermostat |
| Küche | : 22°C Bodenheizung |
| Zimmer | : 20°C Bodenheizung mit Raumthermostat |
| Bad / Dusche / WC | : 24°C Bodenheizung mit Raumthermostat (exkl. Erstwohnungen) |
- Die Raumlufttemperaturen werden 1.50 m über Boden, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft, gemessen.
- Um eine individuelle Heizkostenabrechnung zu ermöglichen, ist pro Wohnung ein Wärmehähler mit Fernablesung vorgesehen.

Lüftungsanlage

- Die Autoeinstellhalle wird natürlich belüftet. In den Kellerräumen / Waschküchen wird eine mechanische Um- und Abluftanlage mit Feuchtigkeitssteuerung installiert
- Alle Nasszellen werden mit Ventilatoren über Dach entlüftet
- Umluft-Dampfzüge in den Küchen
- Lieferung und Montage der Lüftungsleitungen für die Cheminéefrischluftzufuhr

Sanitärinstallationen

- Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen in Chrom. Für jede Wohnung liegt eine individuelle Offerte der Firma Sanitas Trösch vor.
- 1 Waschvollautomat, 1 Trockner und 1 Ausgussbecken in jeder Waschküche (für die Dachgeschosswohnung im Estrich)
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen definiert
- Individuelle Messung des Wasserverbrauchs
- Sanitärinstallationselemente werden im System GIS der Firma Geberit AG ausgeführt, welche mit Gips-

Paneelen beplankt und Steinwolle ausgedämmt werden.

Kücheneinrichtungen

- Einbauküchen mit hochwertigen Fronten und Abdeckung
- Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktions-Glaskeramik-Kochfeld und Umluft dampfabzug, Einbauspülbecken, Standbatterie mit Schlauch und Brause.
- Für jede Wohnung liegen detaillierte Küchenpläne vor.
- Die Budgetpreise (inkl. Mehrwertsteuer) für die Küchen werden wie folgt definiert:

| | | | |
|----|-------------------|-----|--------|
| W1 | 5 ½-Zimmerwohnung | CHF | 35'000 |
| W2 | 4 ½-Zimmerwohnung | CHF | 35'000 |
| W3 | 4 ½-Zimmerwohnung | CHF | 35'000 |
| W4 | 2 ½-Zimmerwohnung | CHF | 25'000 |

Aufzug

- Personenaufzug, bedingt rollstuhlgängig, für 6 Personen
- Alle Wohnungen werden direkt mit dem Personenaufzug erschlossen.

Gipser- und Malerarbeiten

- In Nebenräumen wie Keller, Waschküchen, Veloraum etc.; rohe Wände ausgespachtelt und weiss gestrichen
- Wände im Treppenhaus mit Grundputz und 1mm-Deckputz (Abrieb)
- Sämtliche Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus (exkl. UG, wo z.T. Deckendämmungen vorhanden sind) in Weissputz, gestrichen
- Bei den Wohnzimmer- und Schlafzimmerfenstern (exkl. in den Dachschrägen) wird eine Vorhangschiene an der Decke montiert
- Auf den Wohnungswänden Grundputz und Weissputz, gestrichen
- Auf den Nasszellenwänden Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen
- Einstellhalle; Wände gestrichen, Stützen gestrichen, Boden- und Wandmarkierungen
- Alle inneren Holzteile sind naturbelassen. Eventuelle Behandlungen gehen zu Lasten der Käufer





Metallbauarbeiten

- Briefkastenanlage pulverbeschichtet
- Treppengeländer und/oder Handlauf im Treppenhaus, den Vorschriften entsprechend

Schreinerarbeiten

- Pro Wohnung ist eine Garderobe im Eingangsbereich vorgesehen; Fronten in Fichte Natur, glatte Oberfläche, Schrankinneres in Kunstharz beschichtet, z.T. mit offener Garderobe mit Kleiderstange

Türen

- Hauseingangstür in Fichte Altholz, mit Glaseinsatz. Drücker, Schilder und Sockelblech geschmiedet
- Wohnungstüren in Fichte Natur, glatte Oberfläche, aussen mit aufgesetzten Stäben, mit Futter und Verkleidung, Spion. Sicherheitsschloss mit 3-Punkt-Verschluss
- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylindern
- Alle Wohnungsinnentüren in Fichte, glatte Oberfläche, mit Futter und Verkleidung
- Kellertüren sowie Türen zu Nebenräumen in Kunstharz beschichtet
- Wo feuerpolizeilich vorgeschrieben werden Brandschutztüren vorgesehen

Unterlagsböden

- Anhydrit-Fliessestrich in den Wohnungen sowie Zementüberzug in den Kellern/Waschküchen

Bodenbeläge

- Korridor UG Standardplattenboden
- Keller/Waschküchen Standardplattenboden
- Treppenhaus UG Standardplattenboden
- Lift Standardplattenboden
- Treppenläufe Teppich
- Terrassenbeläge in Granit, nach Vorgabe der Bauherrschaft

- In Wohn-, Ess- und Schlafräumen sowie Entrées:

Eichen-Parkettboden,
Budgetbetrag fertig
verlegt inkl. sämtlichen

CHF/m2 140.00

Zuschlägen und Mwst
Plattenbeläge in
CHF/m2 140.00

Nasszellen, Budgetbetrag
fertig verlegt, inkl. sämtlichen
Zuschlägen und Mwst

Wandbeläge

- Plattenbeläge in den Duschen CHF/m2 140.00

raumhoch und hinter den
Waschtischen bis auf eine
Verlege-höhe von ca. 1.20 m'
Budgetbetrag fertig verlegt
inkl. sämtlichen Zuschlägen
und Mwst

- Die restlichen Wände in den Nasszellen werden verputzt (Weissputz) und gestrichen

Cheminées

- Es können zu Lasten der Käufer Cheminéeanlagen eingebaut werden. Die nötigen Kaminrohre werden vorgesehen.

Umgebung

- Rasenflächen humusiert und angesät
- Bepflanzung gemäss Vorgaben des Architekten
- Zufahrt sowie Aussenplätze in Asphalt

IHRE LOKALEN ANSPRECHPARTNER.

BAUHERRSCHAFT

R. Kunz Immobilien AG

Davos Platz

ARCHITEKTUR

Hans Bernet Architekturbüro

Klosters

BAULEITUNG

Jeanette Wehrli Baumanagement GmbH

Klosters Dorf

VERKAUF / BERATUNG

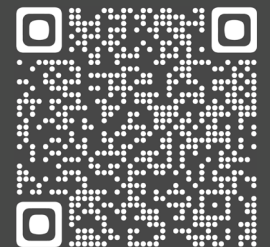
R. Kunz Immobilien AG

Davos Platz

R. Kunz Immobilien

R. Kunz Immobilien AG

Promenade 14
7270 Davos Platz
+ 41 79 387 62 89
info@rki.ch
www.rki.ch



marella-klosters.ch