



# Wohn- und Geschäftshaus ALTEA, Landwasserstrasse 27, Davos Frauenkirch

Mit Blick auf die Lärchenwälder des Landwassertals besticht das Wohn- und Geschäftshaus ALTEA durch seine naturnahe Lage – und das bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit. Die grosszügigen Loggias laden dazu ein, die zahlreichen Sonnenstunden der Region in vollen Zügen zu geniessen. Hochwertige, mit Sorgfalt ausgewählte Materialien schaffen ein stilvolles, behagliches Wohnambiente mit alpinem Charme.

Das mit einem traditionellen Satteldach ausgestattete Gebäude vereint auf gelungene Weise alpine Bautradition mit moderner Architektur. ALTEA bietet grosszügigen Wohnraum in 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen. Die durchdachten Grundrisse überzeugen durch offene Wohn- und Kochbereiche, lichtdurchflutete Räume sowie eine klare, funktionale Gestaltung.

Ein besonderes Highlight stellt die Dachwohnung dar: Unter der imposanten Holzkonstruktion laden das gemütliche Cheminée sowie die grosszügige Terrasse mit Blick Richtung Tinzenhorn zum Verweilen und Heimkommen ein. Jede Wohnung verfügt über ein praktisches Reduit sowie einen privaten Kellerraum mit eigener Waschmaschine und Tumbler. Für zusätzlichen Stauraum stehen separate Disporäume zur Verfügung.

Der Gewerberaum im Erdgeschoss ist funktional von den Wohneinheiten getrennt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die komfortable Zufahrt sowie ausreichend Parkmöglichkeiten gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit.

Das Wohn- und Geschäftshaus ALTEA umfasst insgesamt fünf Zweitwohnungen, eine flexibel nutzbare Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage mit mehreren Stellplätzen.

Mit Liebe zum Detail und Freude an der Aufgabe hat unser Team ein Projekt realisiert, das Wohnqualität, architektonischen Anspruch und praktische Nutzungsmöglichkeiten auf harmonische Weise miteinander vereint.



Sprecher Schneider Architektur AG  
Davos Platz





# Davos – Natur und Stadtgefühl in perfekter Harmonie.

Lieben Sie das Gefühl, morgens die klare Bergluft einzuatmen – und abends ein Konzert, ein Eishockeyspiel oder eine Ausstellung zu besuchen? Dann ist Davos wie für Sie gemacht.

Als höchstgelegene Stadt Europas auf 1'560 Metern Höhe verbindet Davos das Beste aus zwei Welten: unberührte Natur und städtische Vielfalt. Hier leben Sie mitten in den Alpen – und doch mit allem, was Sie im Alltag und in der Freizeit schätzen.

Im Winter verwandelt sich Davos in ein Eldorado für Wintersportler. Fünf Skigebiete, über 300 Pistenkilometer, Langlaufloipen, Winterwanderwege, Schlittelstrecken – egal, ob Sie sportlich ambitioniert oder eher genussvoll unterwegs sind, hier finden Sie Ihre Spur.

Und wenn die Temperaturen steigen? Dann zeigt sich Davos von seiner sonnigsten Seite. Auf unzähligen Wanderwegen und Biketrails entdecken Sie die Natur in ihrer eindrucksvollsten Form. Der Davosersee lädt zum Schwimmen, Segeln oder einfach zum Abschalten ein. Und wer es sportlich mag, findet beim Golfen oder Klettern neue Perspektiven.

Neben der Natur überzeugt Davos auch mit kultureller Vielfalt: Museen, Galerien, Konzerte, Festivals und internationale Events sorgen das ganze Jahr für Inspiration. Besonders hervorzuheben ist das Kirchner Museum, das dem expressionistischen Werk Ernst Ludwig Kirchners gewidmet ist – ein architektonisches Highlight und kultureller Fixpunkt im Herzen von Davos.

Davos ist lebendig, aber nie laut. Rückzugsort, ohne abgelegen zu sein. Ein Ort, der bewegt – und den man immer wieder neu entdecken will.

Quellenangaben Bilder. Z.Vg. Damian Markutt



Quellenangaben Bilder. Z.Vg. Damian Markutt



Quellenangaben Bilder. Z.Vg. Damian Markutt





# Beste Lage. Grandiose Bergsicht.

Von der Liegenschaft ALTEA aus geniessen Sie eine herrliche Aussicht auf die umliegende Bergwelt des Landwassertals. Die erhöhte Lage garantiert zahlreiche Sonnenstunden und ein offenes Panorama. Eingebettet in die alpine Landschaft entsteht hier ein Rückzugsort mit Weitblick – sonnig, ruhig und von Natur umgeben.

# Die Vorteile Ihres neuen Domizils.

An der Landwasserstrasse 27 in Davos Frauenkirch erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe und Naturverbundenheit mit alpinem Charme vereint. Die Lage bietet eine ideale Balance zwischen Rückzug und Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Der Bahnhof Davos Frauenkirch sowie die Bushaltestelle Landhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem und schnell das Zentrum von Davos oder umliegende Orte erreichen können. Die Rhätische Bahn verkehrt stündlich und bringt Sie in wenigen Minuten nach Davos Platz oder weiter Richtung Filisur.

Freizeitliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Das Rinerhorn, bekannt für seine familienfreundlichen Skipisten und sonnigen Wanderwege, liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet sowohl im Winter als auch im Sommer ideale Bedingungen für Erholung und Aktivitäten. Das nahegelegene Sertigtal verzaubert mit seiner Ursprünglichkeit und lädt zu ausgedehnten

Quellenangaben Bilder: Z.Vg. Damian Markutt



Spaziergängen, Schneeschuhwanderungen oder einfach zum Verweilen in der Natur ein.

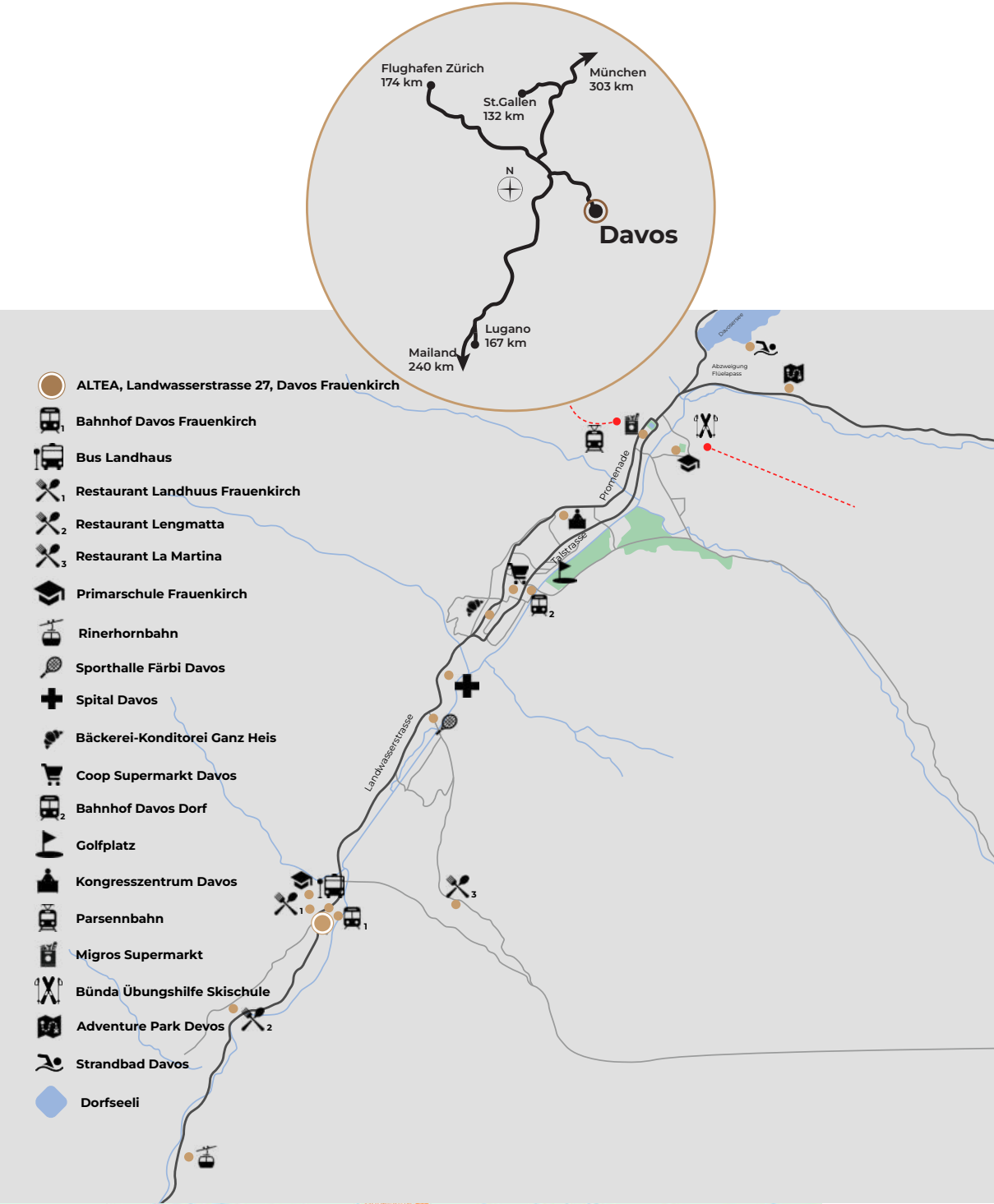
Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten: Direkt um die Ecke liegt das Restaurant Landhuus Frauenkirch mit seiner ehrlichen, regionalen Küche. Wer die Aussicht geniessen möchte, wird im Restaurant La Martina in Clavadel fündig. Im Hotel Lengmatta lassen sich regionale Spezialitäten in einem behaglich-alpinen Ambiente geniessen – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Diese Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage Ihres neuen Zuhauses besonders attraktiv.

# So einfach erreichen Sie Davos.

Davos ist bequem und ganzjährig gut erreichbar – egal ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Autofahrer nehmen die Autobahn A13 Zürich – Chur und verlassen diese bei der Ausfahrt 14 «Landquart». Von dort führt die gut ausgebaute Hauptstrasse in rund 45 Minuten direkt nach Davos Frauenkirch.

Auch mit dem Zug reisen Sie entspannt an: Die Rhätische Bahn bringt Sie ab Landquart mit direkter Verbindung nach Davos Frauenkirch. Vor Ort sorgt ein gut abgestimmtes Ortsbus-Netz für Flexibilität in alle Richtungen. So beginnt Ihre Auszeit schon mit der Anreise.





# Das Objekt

## Neubau mit fünf exklusiven Zweitwohnungen und einer Gewerbefläche

### Bauökologie

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

### Küche

Kücheneinteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Käuferdossier. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käuferinnen und Käufern vorbehalten.

### Cheminée

In der Dachwohnung sind die Zuluftleitungen für eine Cheminée-Anlage vorbereitet.

### Liftnlage

Rollstuhlgängiger Personenaufzug im Treppenhaus.

### Heizung

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung, Raumsteuerung mit Thermostaten.

### Photovoltaikanlage

In-Dach-Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).

### E-Mobility

Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage, inkl. Lastmanagement.

### Smart Home ready

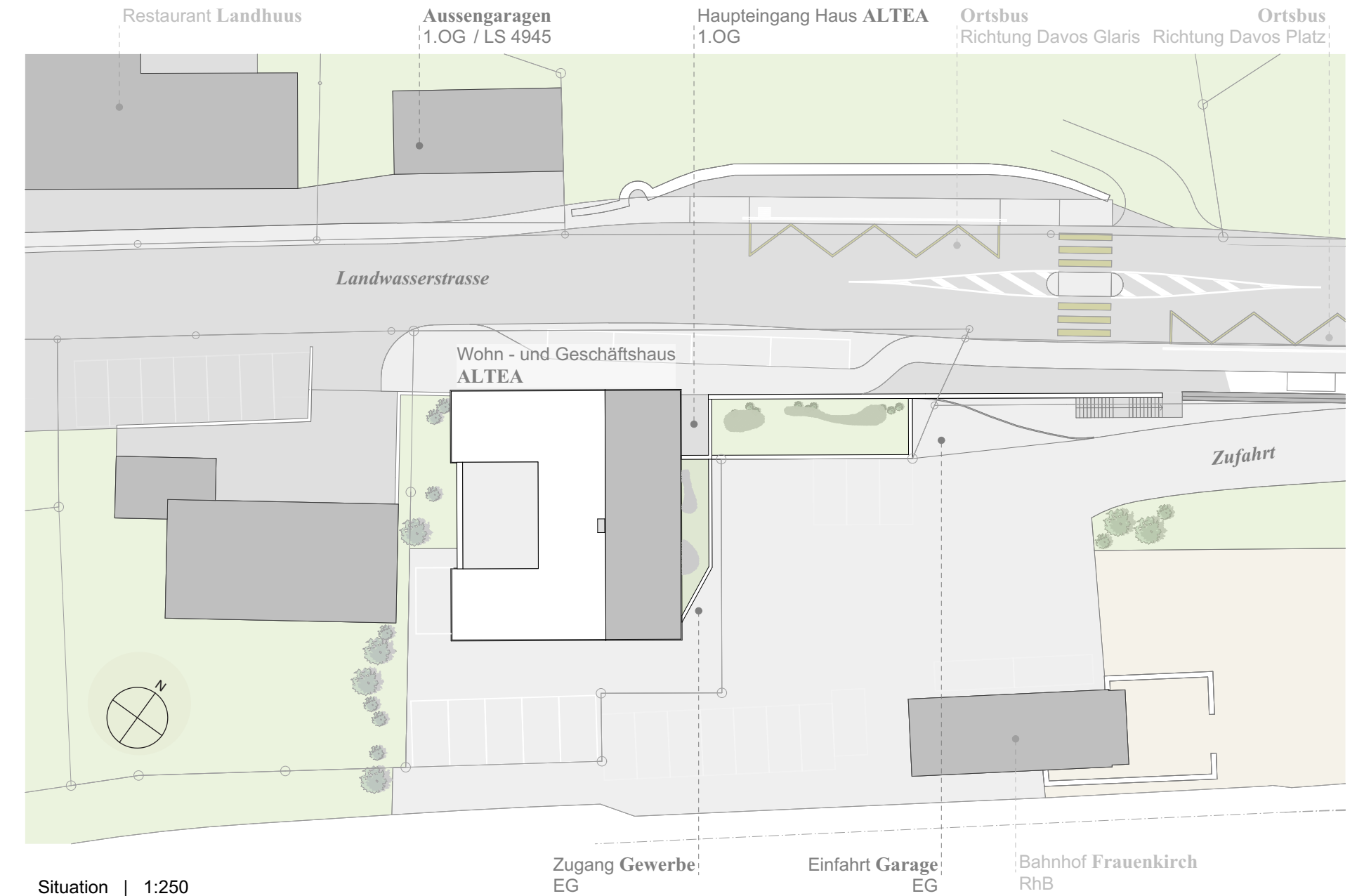
Jede Wohnung mit Telebutler ausgestattet – Heizung steuerbar via Fernzugriff. Zentralsteuerung für Licht und Storen.







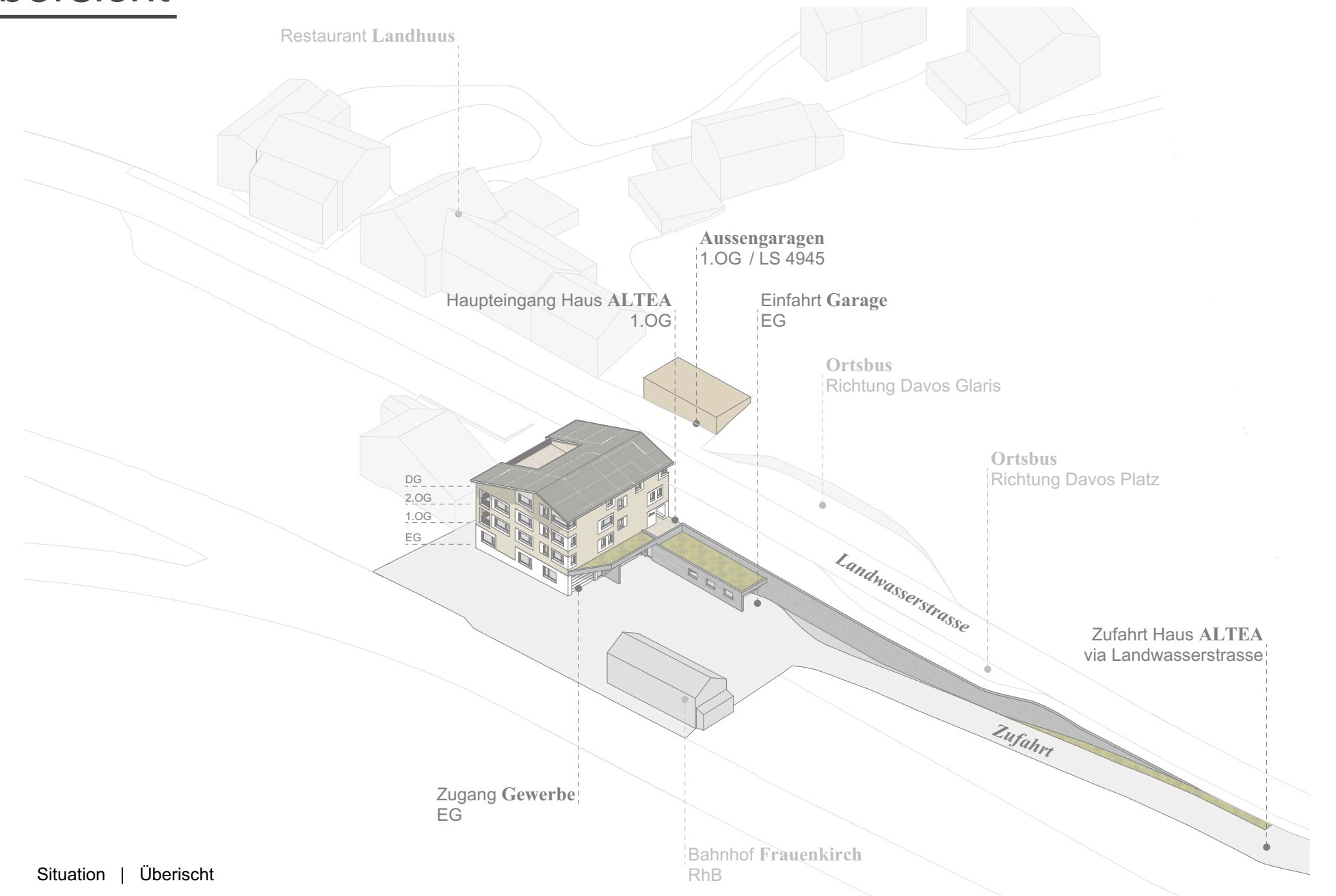
# Grundstück







# Übersicht



Situation | Übersicht



# Das Angebot

Finden Sie Ihr neues Zuhause – passend zu Ihrem Lebensstil. Ob 2½-, 3½- oder 4½-Zimmer – Hier erwarten Sie eine erstklassige Lage sowie eine grosszügige und komfortable Ausstattung.

Nr.	Etage	Zimmer	Wohnungsart	BGF m²	Aussennutzfläche m²	Keller m²	Nutzfläche m²
Gewerbefläche	EG			281.80			
Whg 11	1.OG	4.5	Zweitwohnung	117.10	18.00	24.00	
Whg 12	1.OG	2.5	Zweitwohnung	76.40	18.00	18.00	
Whg 21	2.OG	4.5	Zweitwohnung	117.10	19.00	26.00	
Whg 22	2.OG	3.5	Zweitwohnung	98.50	19.00	18.00	
Whg 31	DG	4.5	Zweitwohnung	158.60	50.00	26.00	
Disporaum 1	2. UG						7.00
Disporaum 2	2. UG						11.00
Innenparkplätze		PP					
Aussenparkplätze		PP					
Aussengarage		2 PP					

Jede Wohnung verfügt über zwei fest zugewiesene Parkplätze.  
**BGF Wohnungen** inkl. Spensa, 50% Wohnungstrennwand und 50% Wand zu Treppenhaus  
**BGF Gewerbe** inkl. 50% Wand zu Treppenhaus und inkl. Steigschacht



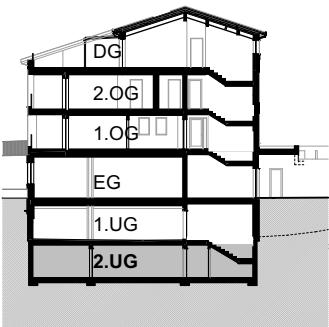


## 2. Untergeschoss

Whg Nr. 31	
4 ½ - Zimmerwohnung	DG
Whg Nr. 22	
3 ½ - Zimmerwohnung	2.0G
Whg Nr. 21	
4 ½ - Zimmerwohnung	2.0G
Whg Nr. 12	
2 ½ - Zimmerwohnung	1.0G
Whg Nr. 11	
4 ½ - Zimmerwohnung	1.0G

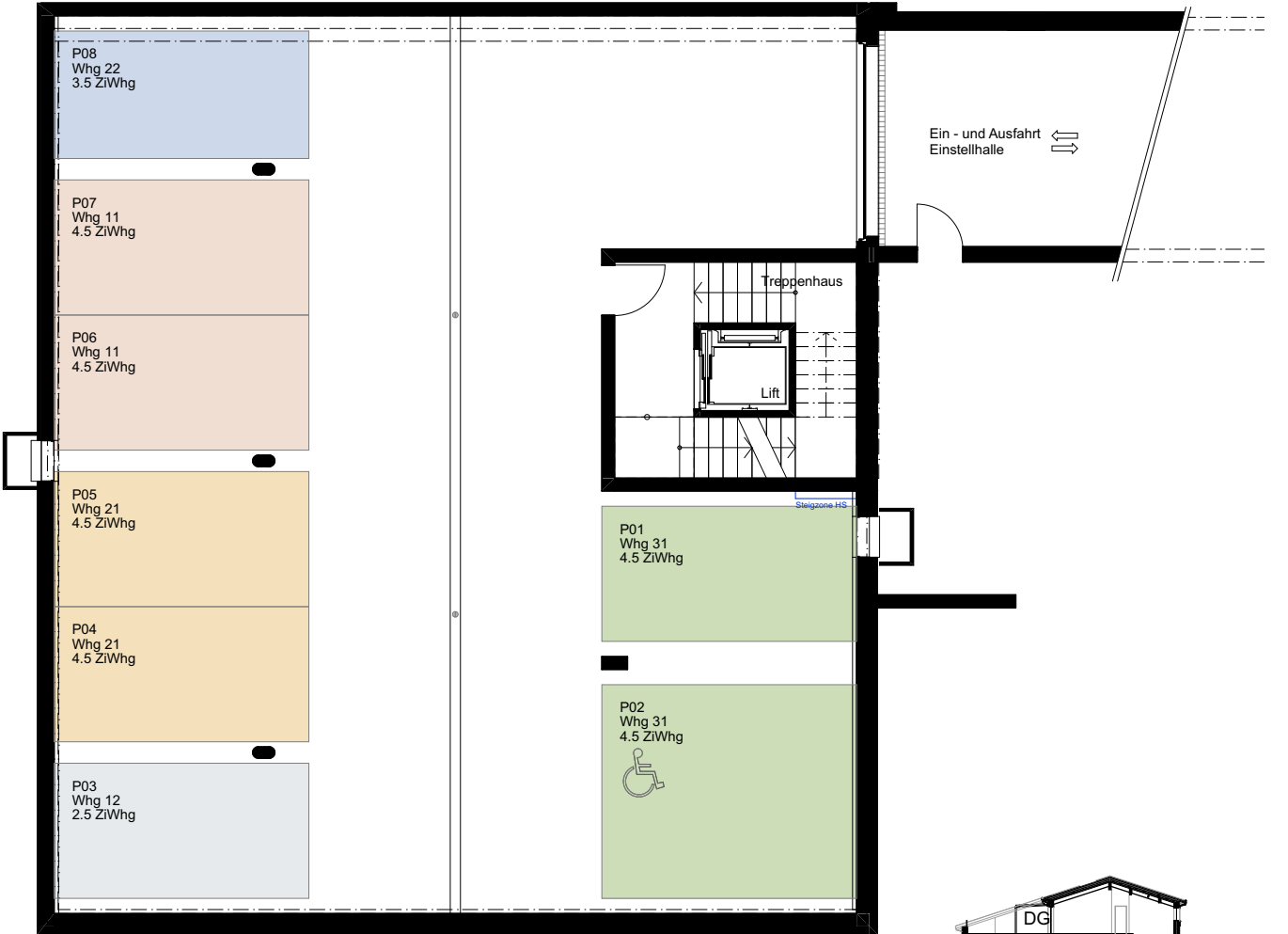


Hinweis:  
- Die Fläche der Kellerräume, Skiräume und der Disporaum werden inklusive 30cm der Aussenwand und die Hälfte der Trennwand und ganzen Treppenhauswand gerechnet

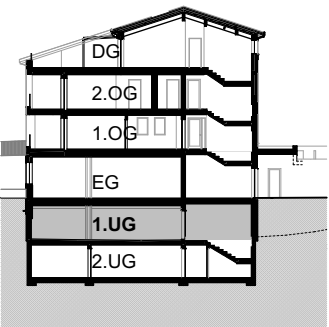


## 1. Untergeschoss

Whg Nr. 31	
4 ½ - Zimmerwohnung	DG
Whg Nr. 22	
3 ½ - Zimmerwohnung	2.0G
Whg Nr. 21	
4 ½ - Zimmerwohnung	2.0G
Whg Nr. 12	
2 ½ - Zimmerwohnung	1.0G
Whg Nr. 11	
4 ½ - Zimmerwohnung	1.0G



Hinweis:  
- Die Fläche der Kellerräume, Skiräume und der Disporaum werden inklusive 30cm der Aussenwand und die Hälfte der Trennwand und ganzen Treppenhauswand gerechnet







# Erdgeschoss

Gewerbefläche

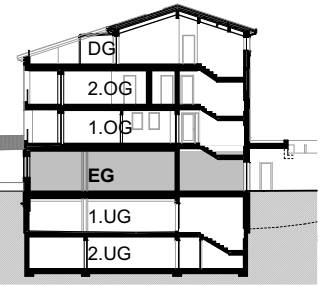
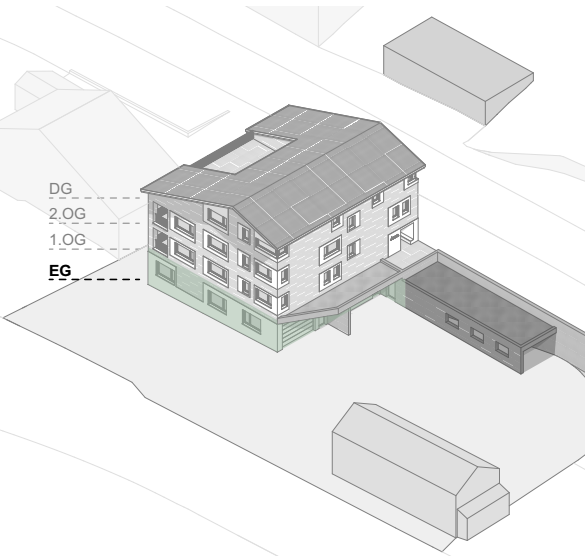
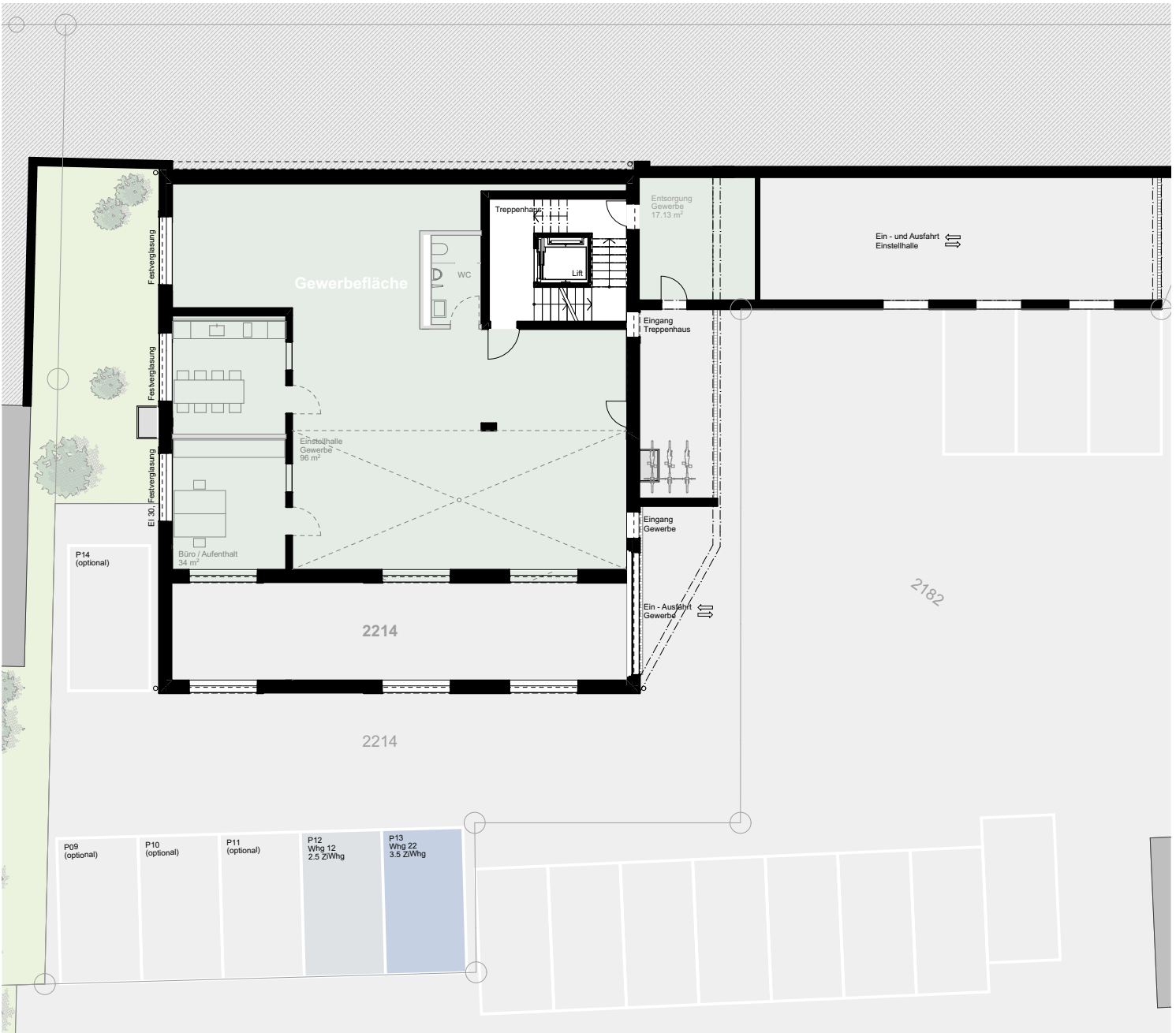
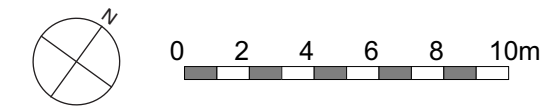
Erdgeschoss

Gewerbe

Bruttogeschossfläche

281.80 m<sup>2</sup>

Hinweis:  
- Die Fläche der Kellerräume, Skiräume und der Disporaum werden inklusive 30cm der Aussenwand und die Hälfte der Trennwand und ganzen Treppenhauswand gerechnet  
- BGF inkl. 50% Wand zu Treppenhaus, inkl. Steigschacht und inkl. Entsorgungsraum







# 1. Obergeschoss

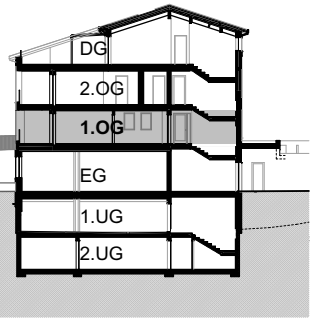
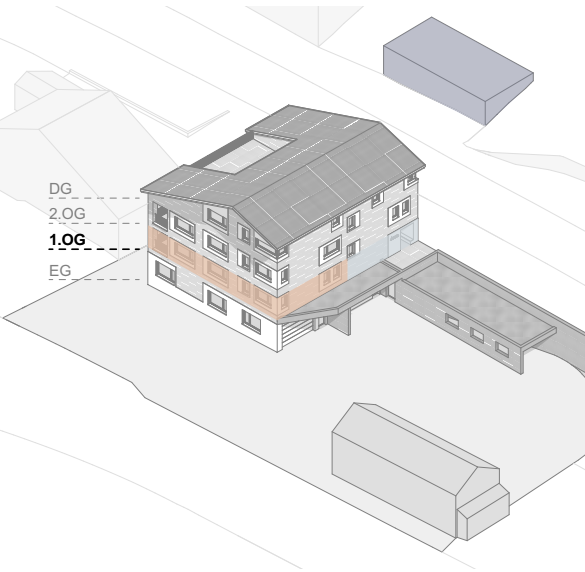
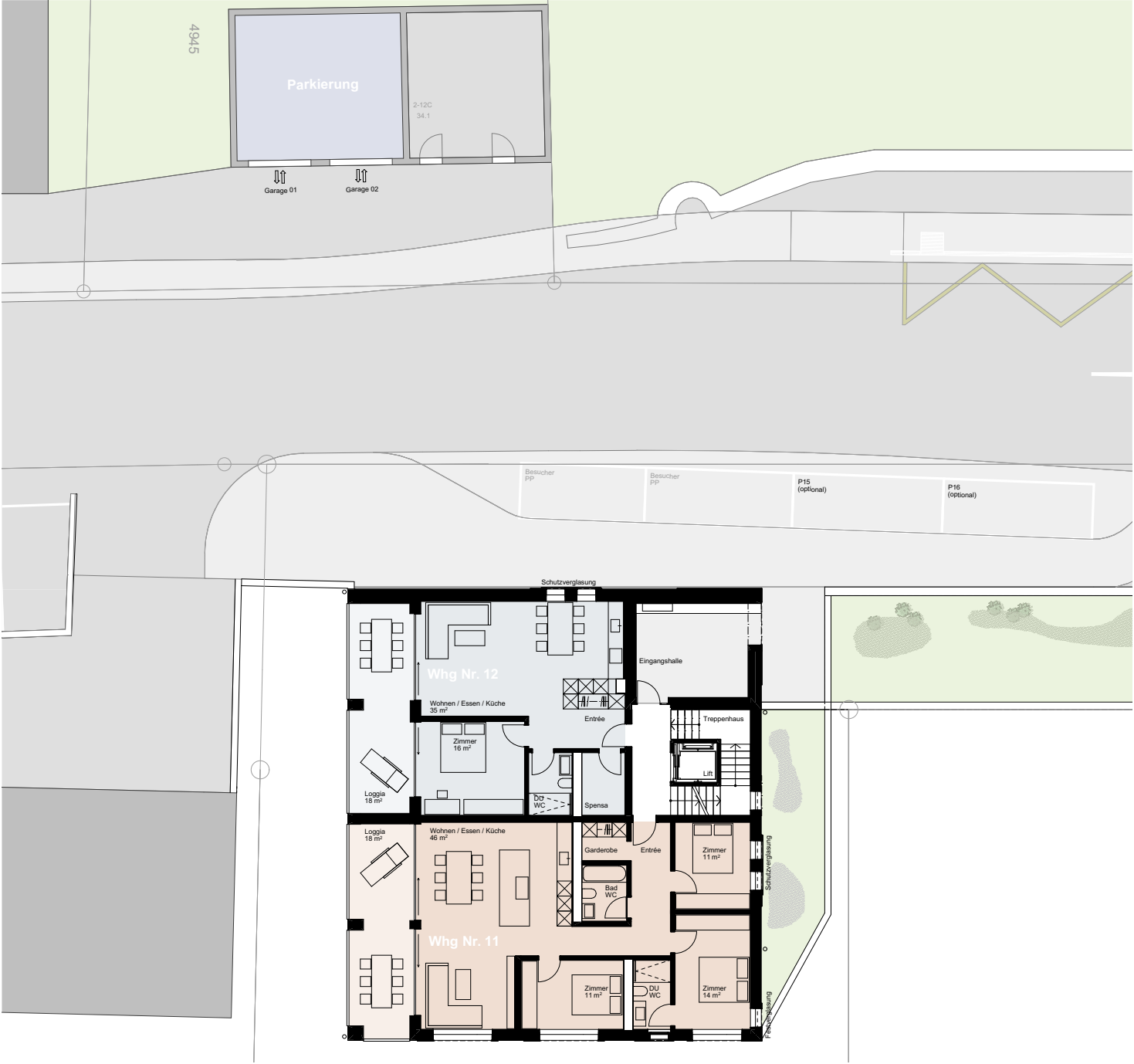
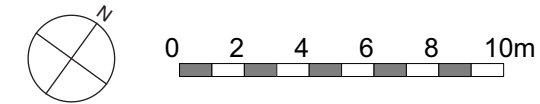
## Whg Nr. 12

<b>2½-Zimmerwohnung</b>	
Zweitwohnung	
Bruttogeschossfläche	76.4 m²
Aussennutzfläche Loggia	18.0 m²
Nutzfläche Keller	18.0 m²

## Whg Nr. 11

<b>4½-Zimmerwohnung</b>	
Zweitwohnung	
Bruttogeschossfläche	117.1 m²
Aussennutzfläche Loggia	18.0 m²
Nutzfläche Keller	24.0 m²

Hinweis:  
- Die Fläche der Kellerräume, Skiräume und der Disporaum werden inklusive 30cm der Aussenwand und die Hälfte der Trennwand und ganzen Treppenhauswand gerechnet  
- BGF inkl. Spensa, 50% Wohnungstrennwand und 50% Wand zu Treppenhaus







## 2. Obergeschoss

Whg Nr. 22

3½-Zimmerwohnung

Zweitwohnung

Bruttogeschossfläche

Aussennutzfläche Loggia

Nutzfläche Keller

98.5 m²

19.0 m²

18.0 m²

Whg Nr. 21

4½-Zimmerwohnung

Zweitwohnung

Bruttogeschossfläche

Aussennutzfläche Loggia

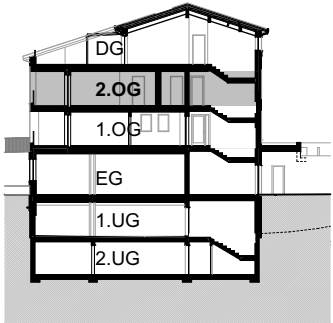
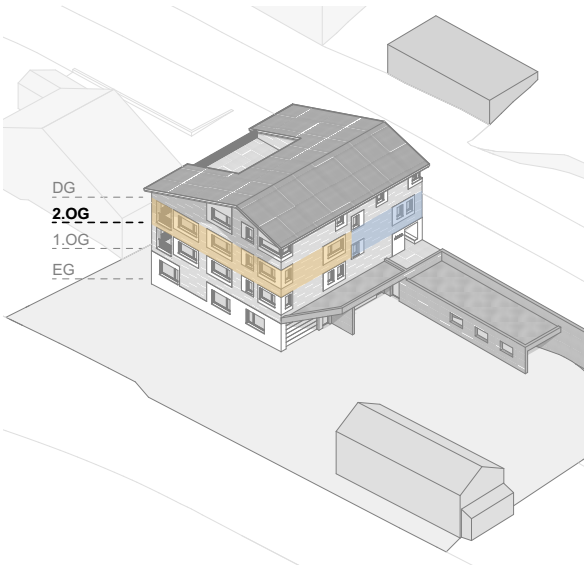
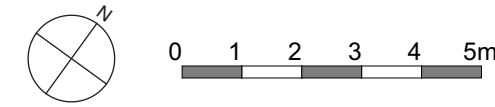
Nutzfläche Keller

117.1 m²

19.0 m²

26.0 m²

Hinweis:  
- Die Fläche der Kellerräume, Skiräume und der Disporaum werden inklusive 30cm der Aussenwand und die Hälfte der Trennwand und ganzen Treppenhauswand gerechnet  
- BGF inkl. Spensa, 50% Wohnungstrennwand und 50% Wand zu Treppenhaus



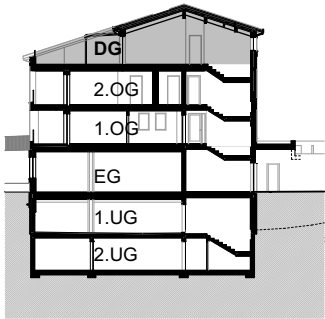
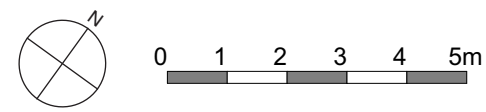




# Dachgeschoss

Whg Nr. 31	
<b>4½-Zimmerwohnung</b>	
Zweitwohnung	
Bruttogeschossfläche	158.6 m²
Aussennutzfläche Terrasse	50.0 m²
Nutzfläche Keller	26.0 m²

Hinweis:  
- Die Fläche der Kellerräume, Skiräume und der Disporaum werden inklusive 30cm der Aussenwand und die Hälfte der Trennwand und ganzen Treppenhauswand gerechnet  
- BGF inkl. Spensa, 50% Wohnungstrennwand und 50% Wand zu Treppenhaus







# Käuferbaubeschrieb Wohnungen

Baubeschrieb vom 12.09.2025  
Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten

**Der Baubeschrieb für die Gewerbefläche ist auf Wunsch gerne erhältlich.**

## Konstruktion allgemein

- Massivbauweise mit Steildach. Fassade mit verputzter Aussenwärmedämmung. Loggia mit Staketengeländer, Dachterrassen mit Brüstung und Staketengeländer. Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen/Essen und Küche. Zwei Untergeschosse in Massivbauweise.

## Bauökologie

- Die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden, der Fenster, der Türen, der Balkongeländer und die des Daches sind durch ein einheitliches Materialkonzept definiert.

## Materialisierung

- Die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden, der Fenster, der Türen, der Balkongeländer und die des Daches sind durch ein einheitliches Materialkonzept definiert.

## Baumeisterarbeiten

- Sämtliche Dimensionierungen, die Betonqualität, die Abdichtungen und die Bewehrungen sind gemäss Angabe des Bauingenieurs, inklusive eventueller notwendiger Zuschlagstoffe.

## Beton und Stahlbetonarbeiten

- Ausführung der Stahlbetonarbeiten in Ortbeton. Stützmauern in der Umgebung und Wände gegen Erdreich in Stahlbeton. Sämtliche Bodenplatten in Stahlbeton. Wohnungstrennwände, Liftschacht als Betonelemente. Alle statisch notwendigen

Innenwände und Aussenwände in Stahlbeton. Statisch notwendige Stützen im Wohnbereich und auf den Loggias in Stahlbeton, alle Treppenläufe und die Stützen im EG und 1.Untergeschoss als vorgefertigte Betonelemente, gemäss Angabe Ingenieur.

## Maurerarbeiten

- Innenwände in Untergeschossen in Kalksandstein, tragende Aussenwände und Innenwände in Wohngeschossen in Backstein. Perimeterdämmung auf sämtliche Betonwände in den Untergeschossen mit Sickerplatte. Zementüberzüge in allen Räumen der Untergeschosse (ausgenommen Treppenhaus, Einstellhalle und unterkellerte Nebenräume).

## Montagebau in Holz

- Sichtbare Dachkonstruktion: Dachschalung, Pfette, Sparren und Pfosten Fichte/Tanne Natur. Vordach Verkleidung in Fichte/Tanne Natur.

## Fenster

- sämtliche Fenster werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Alle Fenster in Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung, U-Wert und Schallanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker. Fenster innen in Fichte deckend gestrichen und aussen in Metall einbrennlackiert oder pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Beschläge gemäss Standard Unternehmer. Pro Raum ein Drehkippschlag, im Wohnen/Essen ein Hebeschiebefenster.

## Aussentüren / Tore

- Hauseingangstüren aus Metall einbrennlackiert mit Isolierglaseinsatz, U-Wert und Schallanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker. Farbton gemäss Angabe Architekt. Beschläge gemäss Angaben Architekt. Beschläge gemäss Angaben Architekt.
- Automatisches Garagentor als Sektionaltor mit integrierter Fluchttüre in Metall einbrennlackiert

oder pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Bedienung mit Schlüsselschalter und ein Handsendern pro Parkplatz.

## Spenglerarbeiten

- Sämtliche sichtbaren Abdeckbleche, Einfassungen und Dachrinnen in Aluminium beschichtet. Entwässerung Loggias mittels Speier in Aluminium. Entwässerung Dachterrassen mittels Bodenabläufen und Speier in Aluminium.

## Bedachung

- Hauptdach als Steildach mit Mineralwolldämmung. Dämmstärke gemäss Angabe Bauphysik. Dacheindeckung mit Dachschiefer aus Faserzement. Photovoltaikanlage als Indachanlage auf der südwestlich ausgerichteten Dachfläche.
- Terrassendache mit Wärmedämmung, Abdichtung und Schutzlage. Loggias mit Abdichtung und Schutzlage. Vordächer mit Abdichtung, Schutzlage und Begrünung.

## Fassaden

- Verputzte Aussenwärmedämmung in Mineralwolle. Dämmstärke gemäss Angabe Bauphysiker. Einbettung und Verputz eingefärbt oder gestrichen gemäss Farb – und Materialisierungskonzept Architekt.

## äussere Malerarbeiten

- Fassadenverputz eingefärbt oder gestrichen gemäss Fassadenpläne und Farbkonzept Architekt. Sockelputz in Fassadenfarbe. Eingang/Vorplatz im 1. Obergeschoss und Loggias gemäss Farbkonzept Architekt.

## Sonnenschutz

- Metallrafflamellenstoren in Aluminium thermolackiert in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt, Bedienung elektrisch. Keine Metallrafflamellenstoren bei



- Fenstern im Treppenhaus und bei Fenstern, welche vom Wohnen/Essen auf die Loggias führen (ausgenommen Attikawohnungen).
- Senkrechtmarkisen bei allen Loggias, Bedienung elektrisch.
- Terrassendach mit Fassadenmarkiese bei der Dachterrasse im Dachgeschoss, Ausführung und Farbe gemäss Angabe Architekt. Bedienung elektrisch.

#### Elektroanlagen

- Hausanschlusskasten Aussen für EVU, Swisscom. Erschliessung und Hausanschluss ab Einspeisung Energielieferwerk auf Hauptverteilung im 2.Untergeschoss.
- Unterverteilung mit Multimedia in jeder Wohnung im Garderobenbereich.
- Allgemein: Das gesamte 1.Untergeschoss wird über den allgemeinen Strom erschlossen. LED-Leuchten rund oder Linien im Treppenhaus, in der Einstellhalle, in den Kellern und in den Haustechnikräumen. Beleuchtung auf Balkon, Terrasse und Umgebungsbeleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept Architekt. Infrastruktur für E-Mobility in der Einstellhalle, inklusive Lastmanagement wird vorgesehen.
- Ladestationen & Anschluss an die Infrastruktur gehen zu Lasten der Käufer & nur mit Einwilligung der Verwaltung.
- Deckenleitungen werden in den Untergeschossen einbetoniert, restliche Leitungen an den Wänden werden Aufputz geführt (ausgenommen Treppenhaus und Leitungen in Betonwänden).
- Elektrischer Anschluss einer durch den Dachdecker gelieferten In-Dach-Photovoltaikanlage.
- Es wird nur ein Zähler von Repower montiert und alle anderen Zähler werden als Smartmeter Privat ausgelegt damit alle Teilnehmer von der regenerativen Energie profitieren können. Nicht benutzte Energie wird zurück ins Netz eingespiesen (ZEV System).
- Wohnungen: Leitungen und Apparate werden, wo technisch möglich, unter Putz montiert. Videosprechanlage beim Hauseingang und Video-

Wohnungssprechstelle.

- In allen Wohnung wird ein Zentralstorenschalter sowie ein Zentral-Licht-Aus-Schalter installiert.
- Jede Wohnung ist mit einem Telebutler ausgestattet, mit Fernzugriff auf die Heizung.
- Elektroinstallationen Wohnung und Keller gemäss Ausführungsplänen Elektroplaner.

#### Heizungsanlage

- Die Wärmeenergie erfolgt mittels Luftwasserwärmepumpe.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwasserwärmepumpe.
- Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenheizung. Ab dem zentralen Verteilerkasten werden die Bodenheizungsrohre in die einzelnen Räume geführt.
- Jeder Raum wird mit einem Raumthermostat ausgerüstet, welcher die Raumtemperatur bei Fremdwärmeanfall selbsttätig reguliert. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 20° in den Wohnräumen und auf 22° in den Nasszellen ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.50m über Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft, gemessen.
- Alle Wohnungen werden mit einem Gerät ausgerüstet, welches erlaubt die Raumtemperatur auf min. 16°C abzusenken und mittels Fernzugriff (z.B. Telefon, Internet, SMS) wieder einzuschalten.
- Um eine individuelle Heizkostenabrechnung zu ermöglichen, ist pro Wohnung ein Wärmezähler mit Fernablesung vorgesehen.

#### Lüftungsanlage

- Die Einstellhalle wird natürlich be- und entlüftet.
- Die Dimensionierung erfolgt nach der SWKI Richtlinie 103-1 „Lüftungsanlagen für Parkhäuser.“
- Die gefangenen Kellerräume im Untergeschoss werden mit einer Absorbtionslüftung mechanisch be- und entlüftet. Die Lüftungsleitungen werden Aufputz montiert.
- Die Abluft der gefangenen Räume erfolgt in den Wohnungen über den Einbau von dezentralen Kleinlüftern.

- Alle Küchen werden mit Umluft – Dunstabzügen ausgestattet.

#### Chemineezuluft

- In der Dachwohnung (Whg Nr. 31) werden Rohre für die Zuluft eines Cheminees eingelegt.

#### Sanitäranlagen

- Für jede Wohnung gibt es eine Offerte eines Lieferanten mit Budgetpreisen für die Sanitärapparate, Für jedes Kellerabteil gibt es eine Offerte von Electrolux für die Waschmaschine und den Wäschetrockner. Einteilung und Anordnung der Nasszellen gemäss Architektenplänen. Lieferung und schallgedämmte Montage der Apparate. Die definitive Auswahl der Sanitärapparate bleibt den Käufern vorbehalten.
- Die Basis bildet die Sanitärapparateliste von Sanitas Troesch.
- Lieferung und Montage der Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen. Die Zählung erfolgt gemeinsam mit der Wärmemessung auf das zentrale Ablesegerät im 2.Untergeschoss.
- In jeder Nasszelle, sowie in jedem Raum ohne Fenster sind Abluftventilatoren vorgesehen.
- Vorsatzschalen oder Leitungsschächte gemäss Ausführungsplänen Architekt.

#### Küche

- Einbauküchen der Firma Herzog Küchen mit hochwertigen Fronten und Natursteinabdeckung, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktions-Glaskeramikkochfeld und Umluftdampfabzug, Einbauspülbecken, Standbatterie. Einteilung gem. Dossier Herzog Küchen. Budget gem. Dossier Herzog Küchen.

#### Aufzug

- Rollstuhlgeeigneter Personenaufzug im Treppenhaus.

#### Innere Gipserarbeiten

- Wände in Wohnräumen, im Treppenhaus und im Windfang mit Grundputz sowie 1.0 mm Abrieb. Wände in Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme

- von Wandplatten. Decken in den Wohnräumen, im Treppenhaus und im Windfang mit Weissputz zum Streichen. Bei allen Fenstern (ausgenommen Treppenhaus) eine eingelassene Vorhangschiene in der Decke. Alle Wände und Decken in den Untergeschossen bleiben roh, gestrichen (ausgenommen Treppenhaus). Technikraum im 2. Untergeschoss bleibt roh.
- Vorsatzschalen oder Leitungsschächte gemäss Ausführungsplänen Architekt.

#### Metallbauarbeiten

- Staketengeländer mit Ober - und Untergurt aus einem Flachstahl, Staketen «verdreht» bei den Loggias, pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Halbhohes Staketengeländer mit Ober - und Untergurt aus einem Flachstahl, Staketen «verdreht» bei der Dachterrasse im Dachgeschoss, pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Einseitiger Treppenhandlauf in Fichte rund. Halter in Metall pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Briefkastenanlage im Windfang, Gitterroste bei Lichtschächten.

#### Schreinerarbeiten

- Zimmertüren aus Futter und Verkleidung kunstharzbelegt, Einsteckschloss mit Ziffernschlüssel Drücker und Rosette.
- Kellertüren und Nebenraumbtüren aus Stahlzargen zum Streichen, Türblatt kunstharzbelegt, Drücker und Rosette. Wo erforderlich werden Brandschutztüren verbaut.
- Wohnungsabschlusstüren als Rahmentüre zum Streichen, Türblatt kunstharzbelegt inkl. Spion, als Brandschutztüren mit Schallwert gemäss Angabe Bauphysiker, Sicherheitsschloss mit 3-Punkt Verschluss, Drücker und Sicherheitsrosette. Wohnungstüren mit Planetdichtung schwellenlos.
- Pro Wohnung ist eine Garderobe vorgesehen, Einteilung in der Garderobe gemäss Dossier Herzog Küchen. Budget gem. Dossier Herzog Küchen.
- Fensterbrett innen bei allen Flügelfenster in Holz deckend gestrichen im Farbton gemäss Angabe Architekt.

#### Schliessanlage

- Mechanische Schliessanlage. Lieferung und Montage Zylinder und Schlüssel (fünf Stück pro Wohnung). Schliesspositionen: Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Garagentor, Keller und Briefkasten.

#### Unterlagsböden

- Schwimmender Unterlagsboden auf Wärmedämmung und Trittschalldämmung in allen Wohnungen und im Treppenhaus.

#### Fugenlose Bodenbeläge

- Gussasphalt in der Einstellhalle im1. Untergeschoss.
- Zementestrich mit Gefälle im Technikraum im 2. Untergeschoss

#### Bodenbeläge aus Textilien

- Treppenhaus 1. Untergeschoss bis ins Dachgeschoss mit Teppich.
- Schmutzschleusenteppich im Eingangsbereich des Erdgeschosses sowie im 1. Obergeschoss.

#### Bodenbeläge

- Gesamte Wohnung Feinsteinzeugplatten oder Parkett fertig verlegt inkl. Sockel- und Nebenarbeiten und allfälligen Abdichtungen.
- Budget (inkl. MwSt.) 140.00 CHF/m²
- Plattenbelag in allen Kellerräumen und im Treppenhaus vom 1. Untergeschoss. Auswahl nach Angabe Architekt.
- Hauszugang mit Feinsteinzeug – oder Zementplatten, in Splitt verlegt. Auswahl nach Angabe Architekt.
- Balkone mit Feinsteinzeug – oder Zementplatten, auf Stelzlager verlegt. Auswahl nach Angabe Architekt.
- Terrasse im Dachgeschoss mit Feinsteinzeug – oder Zementplatten, auf Stelzlager verlegt. Auswahl nach Angabe Architekt.

#### Wandbeläge Plattenarbeiten

- Gesamte Nasszellen raumhoch mit Feinsteinzeugplatten versehen, fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und allfälligen Abdichtungen.
- Budget (inkl. MwSt.) 140.00 CHF/m²







**Innere Malerarbeiten**

- Weissputzdecken in allen Wohnräumen und im Treppenhaus streichen, Wände und Decken in den Untergeschossen streichen, Parkplatzmarkierungen in Signalfarbe, Stahlzargen streichen.

**Baureinigung**

- Zwischenreinigung und Schlussreinigung.

**Gartenanlagen**

- Dachbegrünung auf der Überdeckung der Einfahrt zur Parkgarage. Extensive Begrünung auf dem Vordach über der Einfahrt Gewerbe. Böschung begrünt mit Blumenwiese zur Stützmauer an der Süd-West Fassade.

**Oberbau**

- Vorplatz, Zufahrt, Aussenparkplätze und Zugangsweg in Asphalt (Sickerasphalt).

**Allgemeine Hinweise**

- 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.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 8 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsituation mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung, Organisation (keine Teilnahme) des Besuches einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 135.– / h excl. MwSt.) und dem Käufer verrechnet.
- 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- und 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 Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 135.-/h excl. MwSt.).
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Betriebsnotwendige Werks- & Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller und Disporäume führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30cm Aussenwände, inkl. ½ der Wohnungstrennwände, inkl. ½ der Treppenhautrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhen unter 1.60m, Steigzonen, Terrassen, Loggias und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind, sowie Küchen, Sanitärapparate und Garderoben. Die restliche eingezeichnete Möblierung dient nur als Vorschlag und ist somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Der Verkaufspreis versteht sich als Festpreis für

das schlüsselfertige Objekt inklusive Umgebung, Erschliessung und Anschlussgebühren.



# IHRE LOKALEN ANSPRECHPARTNER

---

## **BAUHERRSCHAFT**

**R. Kunz Immobilien AG**

Promenade 14

Davos Platz

## **ARCHITEKTUR**

**Sprecher Schneider Architektur AG**

Davos Platz

## **VERKAUF / BERATUNG**

# R. Kunz Immobilien

**R. Kunz Immobilien AG**

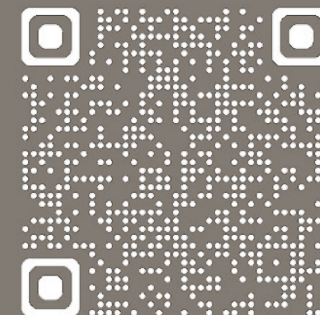
Promenade 14

7270 Davos Platz

+ 41 79 387 62 89

info@rki.ch

www.rki.ch



altea-davos.ch