

N E U B A U

MEHRFAMILIENHAUS PRADA





Ein Dorf zum Verlieben

Seewis ist für Einheimische und Gäste ein kleines Paradies in den Bündner Bergen, ein traditionelles Bergdorf, bekannt für die vielen Narzissen sowie den wunderschönen Hausberg Scesaplana. Egal ob Biker, Wanderer, Kulturliebhaber, Wintersportler oder Familien – Seewis lädt Aktive und Geniesser ein, unbeschwert Erholung zu finden. Im Sommer entdecken Sie aussichtsreiche Berggipfel, duftende Alpweiden und wunderschöne Bäche. Das Bergdorf bietet abwechslungsreiche Biketrails und Wanderwege sowie erlebnisreiche Familienangebote. Gemütliche und urchige bewirtete Hütten, viele Feuerstellen sowie wunderschöne Restaurants im Dorf laden mit liebevoll zubereiteten einheimischen Köstlichkeiten zum Verweilen ein.

Allgemeines

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind. Dieser gilt als Ergänzung der Projektpläne des Architekten und gibt Auskunft über den Standard des Projektes. Für die Masse gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten.

Die Ausführungen erfolgten nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, der feuerpolizeilichen Vorschriften und anderen Amtsstellen, sowie den einschlägigen SIA-Normen.

Der Baubeschrieb basiert auf dem Planstand vom Mai 2025. Änderungen in Planung und Ausführung, die keine Wertverminderung zur Folge haben, bleiben dem Ersteller bis zur Bauvollendung vorbehalten.

Massgebend für die Ausführung sind die Auflagen der Baubewilligung, die definitiven Ausführungs- und Detailpläne der Architekten sowie der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten und den Behörden festgelegt. Der nachfolgende Beschreibung bildet die Grundlage für die Preisberechnung. Änderungen in der Wahl der Innenausbaumaterialien sowie der Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind bei rechtzeitiger Absprache möglich. Mehrkosten sind durch den Käufer zu entrichten. Die Unternehmerauswahl obliegt dem Ersteller.

Baugrubenaushub

Humusabtrag, Baugrubenaushub inkl. Transport zur Deponie der Gemeinde, inkl. Deponiegebühren. Hangsicherung, Hinterfüllung und Auffüllungen.

Baumeisterarbeiten

Kanalisation und Werkleitungen: Verlegen der gesamten Kanalisation und Werkleitungen inkl. Bodenabläufe, Rinnen und Schächte in- und ausserhalb des Gebäudes. *Stahlbetonarbeiten:* Ausführung, Dimension und Armierung nach Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs. Fundamente, Bodenplatte, erdberührte Wände sowie Geschossdecken in Stahlbeton. *Treppenhauswände:* Ortbeton, Oberflächen sichtbar bleibend. *Treppen:* Ortbeton, zur späteren Aufnahme des Bodenbelages. *Wohnungstrennwände:* Ausgeführt gemäss SIA (erhöhter Schallschutz) nach Angaben des Bauphysikers. Tiefgarage, Nebenräume und Veloraum: Oberfläche sichtbar bleibend. Abdichtung Bodenplatte-Aussenwände mit Fugen- oder Quellband. *Mauerarbeiten:* Innen- und Aussenwände in den Obergeschossen in Backstein oder Beton gem. Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs sowie des Bauphysikers. Gleitlager auf allen gemauerten Wänden. Perimeterdämmung, gegen Erdreich Filterplatten.

Montagebau in Holz

Aussenwände: Obergeschosse, Aufbau aussen auf Backstein oder Beton, mit Steinwolle 220 mm gedämmt, Windpapier, Lattenrost vertikal 30 mm, Lattenrost horizontal 30 mm, Aussenschalung Lärche sägeroh. Dachgeschosse, innen Gipsplatte 15mm, Installationshohlraum 40 mm, OSB Platte 15 mm, Ständer mit Holzfaser gedämmt 240 mm, Weichfaserplatte 60 mm, Windpapier, Lattenrost vertikal 30 mm, Lattenrost horizontal 30 mm, Aussenschalung Lärche sägeroh.

Innenwände Dachgeschoss: Gipsplatte 2x12 mm, Ständer gedämmt 120 mm, Gipsplatte 2x12 mm. *Dach:* Dreischichtplatte Lärche 27 mm, Sparren mit Holzfaser gedämmt 280 mm, Weichfaserplatte 60 mm, Unterdachfolie, Konterlattung 80 mm.

Hauseingangstüren

Eingangstüren innen in Lärche furniert, aussen mit Lärchendoppel. Türöffner und Türschliesser. Aussen Stossstange, innen Drücker. Beschläge schwarz.

Garagentor

Schiebetor, aussen und innen mit Alublech verkleidet, Torantrieb, Fernbedienung, pro Parkplatz einen Handsender.

Fenster

In Holz-Metall, innen Lärche roh, aussen Aluminium pulverbeschichtet. 3-fach Isolierverglasung, Griffe schwarz. Fenstergrössen und Öffnungsarten gemäss Grundrissen und Fassadenplänen.

Spenglerarbeiten

Rinnen, Einlaufbleche, Ablaufrohre in Prefablech.

Bedachungsarbeiten

Steildach: Lattung 30x50 mm, Ziegel dunkel, Schneehalter Stahl verzinkt und pulverbeschichtet. *Flachdach:* Dampfsperre, Vakuumdämmung, Abdichtung zweischichtig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, Schutzvlies, Splitt oder Stelzlager, keramische Platten 20 mm. *Bodenaufbau Balkone:* Abdichtung zweischichtig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, Schutzvlies, Splitt oder Stelzlager, keramische Platten 20 mm.

Storen

Senkrechtmarkisen, mit Gittergewebe Screen, Motorantrieb.



Elektroanlagen

Gesamte Anlage: Als Grundlage gilt das Projekt gemäss Elektroplaner (Apparateplan März 2025) **Starkstrominstallation:** Hauptverteilung im 1. Obergeschoss mit Zähler pro Wohnung und Zähler Allgemein für Eingang, Treppenhaus, Lift, Einstellhalle, Gang Keller, Technikraum und Veloraum. *Allgemeinräume:* Beleuchtung Einstellhalle, Gang Keller, Technikraum und Veloraum mit LED Balkenleuchten und Bewegungsmelder. Beleuchtung Hauseingang und Treppenhaus mittels LED-Aufbauleuchten und Bewegungsmelder. Elektroanschluss für elektrisches Garagentor und Vorbereitung für späteren Einbau einer Elektroauto-Ladestation pro Parkplatz in der Einstellhalle.

Kellerräume: LED Balkenleuchte über Bewegungsmelder geschaltet und zusätzlich je eine 1-fach Steckdose für Geräte wie Kühltruhe o.ä.

Wohnung: Gang, LED-Aufbauprofile, im DG Aufbauleuchten, geschaltet über Taster. Pro Gang 2 Steckdosen bei Taster. *Küche:* LED-Aufbauprofile/Aufbauleuchten, wo möglich Einbauprofile in Deckenblenden. Apparateanschlüsse sowie Steckdosen bei Arbeitsfläche gemäss Küchenplan. *Wohnen/Essen:* Deckenanschluss über Esstisch (dimmbar). Zentrale Schalterkombination mit Steckdosen für Lichtsteuerung und 3x Dreifachsteckdosen (geschaltet). Schaltstelle für die Bedienung der Elektrostoren sowie Einzelraumregulie

rung Bodenheizung ob der zentralen Schalterkombination. *Schlafen:* Lichtschalter mit Steckdose für Deckenanschluss und 3x Dreifachsteckdosen (geschaltet). Schalter für die Bedienung der Elektrostore und Einzelraumregulierung Bodenheizung. *Bad und Dusche:* Schalter für LED-Aufbauprofil und bei gefangenen Räumen separater Schalter für Abluft - Ventilator. Eine Zweifachsteckdose unter Waschtisch. Leerrohr für optionalen Klosomat hinter WC geführt. Pro Wohnung Anschluss für Waschmaschine und Tumbler. *Balkon:* Aufbauleuchten sowie Einfachsteckdose für den Aussenbereich pro Balkon.

Schwachstrominstallation: *Sonnerieanlage:* Aussensprechstelle in Briefkasten sowie beim Eingang Nord mit Drücker und Namenseinfassung pro Wohnung. Vor Wohnungstüre einen Sonneriedrücker mit Namenseinfassung. Innensprechstelle in Gang Wohnung mit Funktion Türöffner und Gegensprechfunktion zu Hauseingängen. *Internet und TV-Empfangsanlage:* Erschliessung Kommunikationsnetz mit Swisscom. Sternförmige Verkabelung ab Wohnungsverteiler. Pro Wohnung 1 ausgebaute Multimediaanschluss. Die restlichen Anschlüsse sind als Leerrohre mit Blinddeckel ausgeführt (je nach Wohnung 1-4 Reserven). Vorbereitung in Wohnzimmer für Anschluss TV an Wand.

Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert. Diese speisen direkt das Stromnetz und dienen in erster Linie dem Allgemeinstrom wie Heizung, Licht Treppenhaus / Umgebung etc. Überschussstrom kann innerhalb der Überbauung weiterbenutzt werden oder / und fliesst als Rückspeisung mit Kostenrückerstattung ins Netz. Der Verbrauch wird individuell gemessen und mit einem Zählersystem ausgewertet und abgerechnet.

Heizungsanlage

Zur Deckung des gesamten Wärmebedarfes für die Raumheizung wird eine Wärmepumpenanlage mit Erdwärmesonde installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer Niedertemperatur-Bodenheizung. Die Wohnräume werden über einen Raumthermostat gesteuert. Pro Wohnung gibt es 1 Verteilkasten mit Verbrauchswärmezähler (Fernablesung). Unter der Bodenheizung sind die Decken gemäss Energievorschriften gedämmt.



Raumlufttemperaturen Wohnungen:

- Kochen/ Essen/ Wohnen	20°C
- Zimmer	20°C
- Dusche/ Bad	22°C
- Gang/ Waschen	20°C
- Geräte/ Abstellraum, Treppenhaus, Einstellhalle, Hobbyraum, Technikraum, Veloraum, Keller	<i>unbeheizt</i>
- Balkon	<i>Aussenbereich, kalt</i>

Lüftungsanlage

Abluftanlage für die innenliegenden Nasszellen. Die gefangenen Nebenräume werden mit einer Lüftungsanlage gelüftet.

Sanitäre Anlagen

Die Apparateeinteilung ist in den Grundrissplänen festgelegt. Individuelle Auswahl der Sanitärapparate durch den Käufer sind möglich. Duschtrennwände in Echtglas oder geschlossenen Wänden.

Waschmaschine und Tumbler: Anschlüsse in den Wirtschaftsräumen.

Budgetpreise für Apparateauswahl, Preisliste gemäss Vorauswahl
Sanitas Trösch, Gesamtbetrag inkl. Mwst.

3 ½-Zimmerwohnung Haus 1, EG rechts	CHF 11'131.05
3 ½-Zimmerwohnung Haus 1, EG links	CHF 11'131.05
5 ½-Zimmerwohnung Haus 1, 1.OG rechts	CHF 14'287.15
5 ½-Zimmerwohnung Haus 1, 1.OG links	CHF 14'287.15
2 ½-Zimmerwohnung Haus 2, 2.OG rechts	CHF 7'143.65
2 ½-Zimmerwohnung Haus 2, 2.OG links	CHF 7'143.65
4 ½-Zimmerwohnung Haus 2, 3.OG	CHF 13'551.45
4 ½-Zimmerwohnung Haus 2, DG	CHF 13'551.45

Waschmaschine: Schulthess Supreme /

Tumbler: Schulthess Supreme

Sanitärleitungen

Die Wasserverteilungen erfolgen in Chromstahlrohren, die Anschlussleitungen im Pex-System. Das Warmwasser wird zentral im Technikraum über die Wärmepumpe aufbereitet. Die Ablaufleitungen werden mit PE-Schallschutzrohren mit schallgedämmter Befestigung ausgeführt.

Küche

Möbel: Frontausführung Kunstharz beschichtet. Farbe Fronten gemäss Kollektion Unternehmer. Korpusausführung Kunstharz beschichtet, Korpusfarbe grau. Griffe: Griffleisten schwarz lackiert. Arbeitshöhe 93 cm

Arbeitsplatte: Granit Nero Seta, Oberfläche geflammt und gebürstet. Spülbecken Suter Daneo DAN CP 50U, Christallite Plus nero, Unterbau, kein Tropfteil. Glaskeramik flächenbündig eingebaut. Die Arbeitsplatte wird frontbündig eingebaut.

Geräte: Backofen: V-ZUG V2000 Spiegelglas (h:45cm), Steamer in 4.5- und 5.5 Zi- Whg.: V-ZUG V4000 Spiegelglas (h:45cm), Kühlschrank: 4.5- und 5.5 Zi- Whg. V-ZUG Cooler V2000 178FGI, 2.5- und 3.5 Zi-Whg. V-ZUG Cooler V2000 152FGI, Kochfeld/Dunstabzug: Bora M Pure (Bora S Pure 2.5 Zi-Whg 2.OG) Induktionskochfeld mit Kochfeldabzug und Umluftbetrieb, Geschirrwashmaschine V-ZUG V 2000V Grossraum. *Sanitär:* Armatur KWC Luna-E Auszugbrause pulverbeschichtet schwarz matt. *Ausstattung:* Beleuchtung Arbeitsbereich mit LED Leuchten in Blenden eingelassen. Wo keine Blenden vorhanden sind Beleuchtung mit Aufbauleuchten. Kochinsel mit Aufbauleuchten. 2 Besteckeinlagen aus Kunststoff, Antirutschmatten in allen Auszügen. Küchenschild Abrieb mit Latexfarbe gestrichen.





Aufzugsanlage

Aufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss, elektr. betriebener Aufzug, Kabinenabmessung 1.20 x 1.40 x 2.10 m, 675kg, 6 Personen. Türen: Automatische Teleskoptüren, Oberflächen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Gipserarbeiten

Grundputz auf Beton- und Backsteinwänden sowie auf Betondecken.
Wohnungen: Abrieb an Decken und Wänden, Korngrösse 1mm.

Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage Stebler. Staketengeländer als Absturzsicherung bei der Terrasse sowie den Balkonen, Traversen und Staketen aus Vierkanteisen, montiert mit Fussplatten. Treppenhandlauf aus Vierkanteisen. Geländer sowie Handlauf feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Schwellenabsatz, Holzrahmen, Falz und umlaufender Dichtung. Türen in Lärche. Zertifiziertes Brand- und Schallschutz-Türblatt. Wohnungsinterne Türen: Rahmentüren, mittelschweres Türblatt in Lärche, schwellenlos, Beschläge schwarz.

Die Türen entsprechen schall-sowie wärmetechnisch der SIA-Norm. Garderobenschrank mit Putschrank, höhenverstellbaren Tablaren und Kleiderstange. Frontausführung Kunstharz beschichtet. Farbe Fronten gemäss Kollektion Unternehmer. Korpusausführung Kunstharz beschichtet, Korpusfarbe grau. Griffe: Griffleisten schwarz lackiert. *Waschtisch Unterbauten:* Mit Auszugelement, Frontausführung Kunstharz beschichtet. Farbe gemäss Kollektion Unternehmer. Korpusausführung Kunstharz beschichtet, Korpusfarbe grau. Griffe: Griffleisten schwarz lackiert. Ablage für Aufsatzwaschtisch: Vollkernplatte mit schwarzem Kern, Dekor Farbe gemäss Kollektion Unternehmer.

Schliessanlage

Zylinderschloss für Passpartout-Schliessung, passend auf Schliessanlage Kaba zu Haustüren, Wohnungseingangstüre, Briefkasten, Geräte/Abstellraum, Hobbyraum, Keller, Technikraum und Veloraum.

Bodenbeläge

Unterlagsböden: Wärme-/Trittschalldämmung, Unterlagsboden schwimmend zur Aufnahme der Bodenbeläge. Kochen, Essen, Wohnen, Zimmer, Gang: Parkett in Lärche. Nasszellen in Platten. Treppenhaus, Geräte/Abstellraum, Einstellhalle, Hobbyraum, Veloraum, Keller in Hartbeton.

Wandbeläge

Nasszellenwände Keramikplatten.

Umgebung

Erdarbeiten: Planie, Feinplanie mit Humus, begrünt und Rasensaat.

Garagenzufahrt, Parkplätze

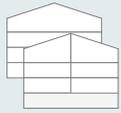
Nach Projektplänen. Kofferung, Feinplanie, Asphaltbelag, Einschichtbelag Typ HMT-Melioration, inkl. Entwässerung. Belag- Abschlüsse mit Stellplatten und Bundstein. Zugänge zum Haus mit Beton-Pflastersteinen.



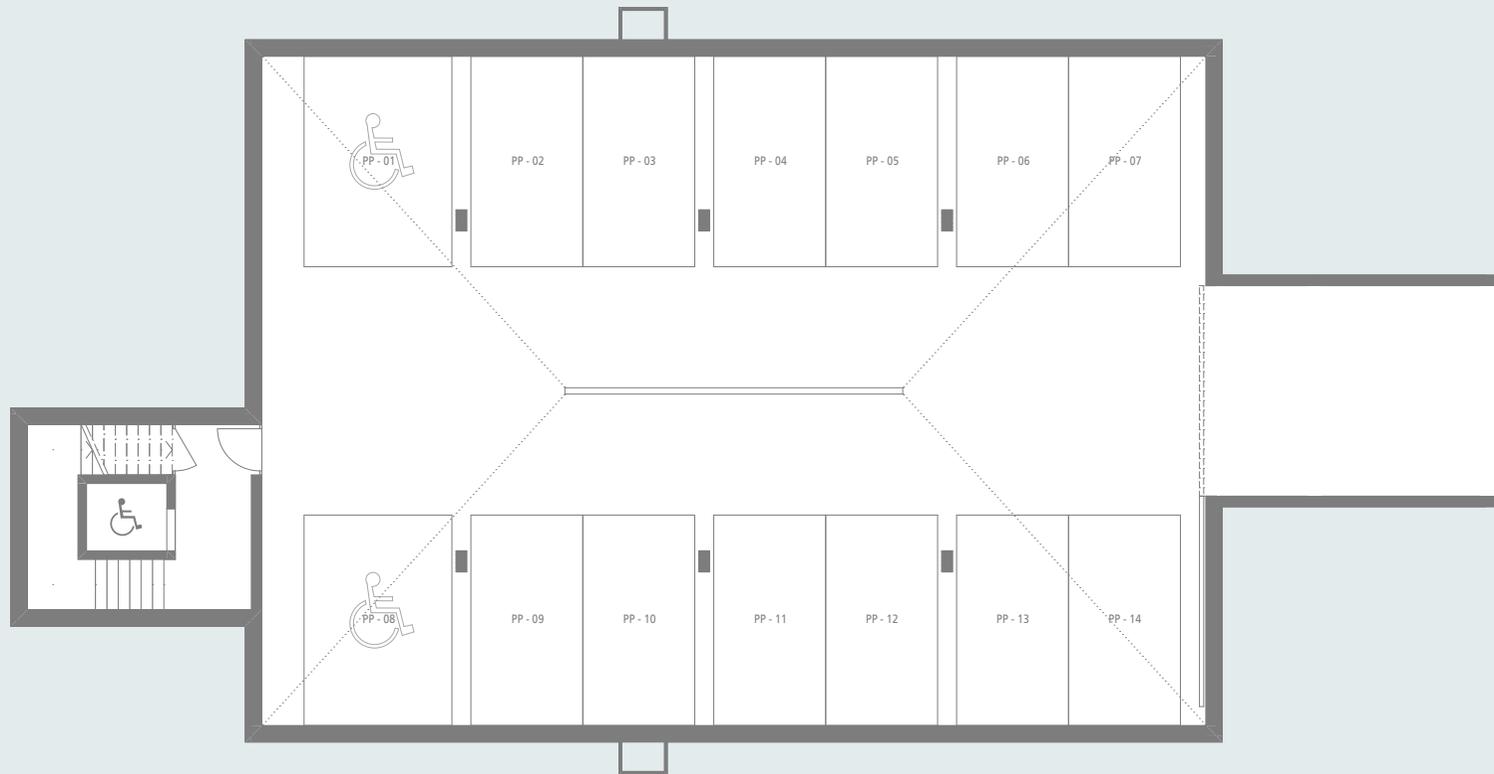




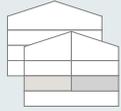




Untergeschoss

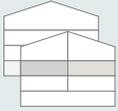


0 1 2 3



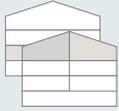
Erdgeschoss





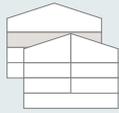
1. Obergeschoss



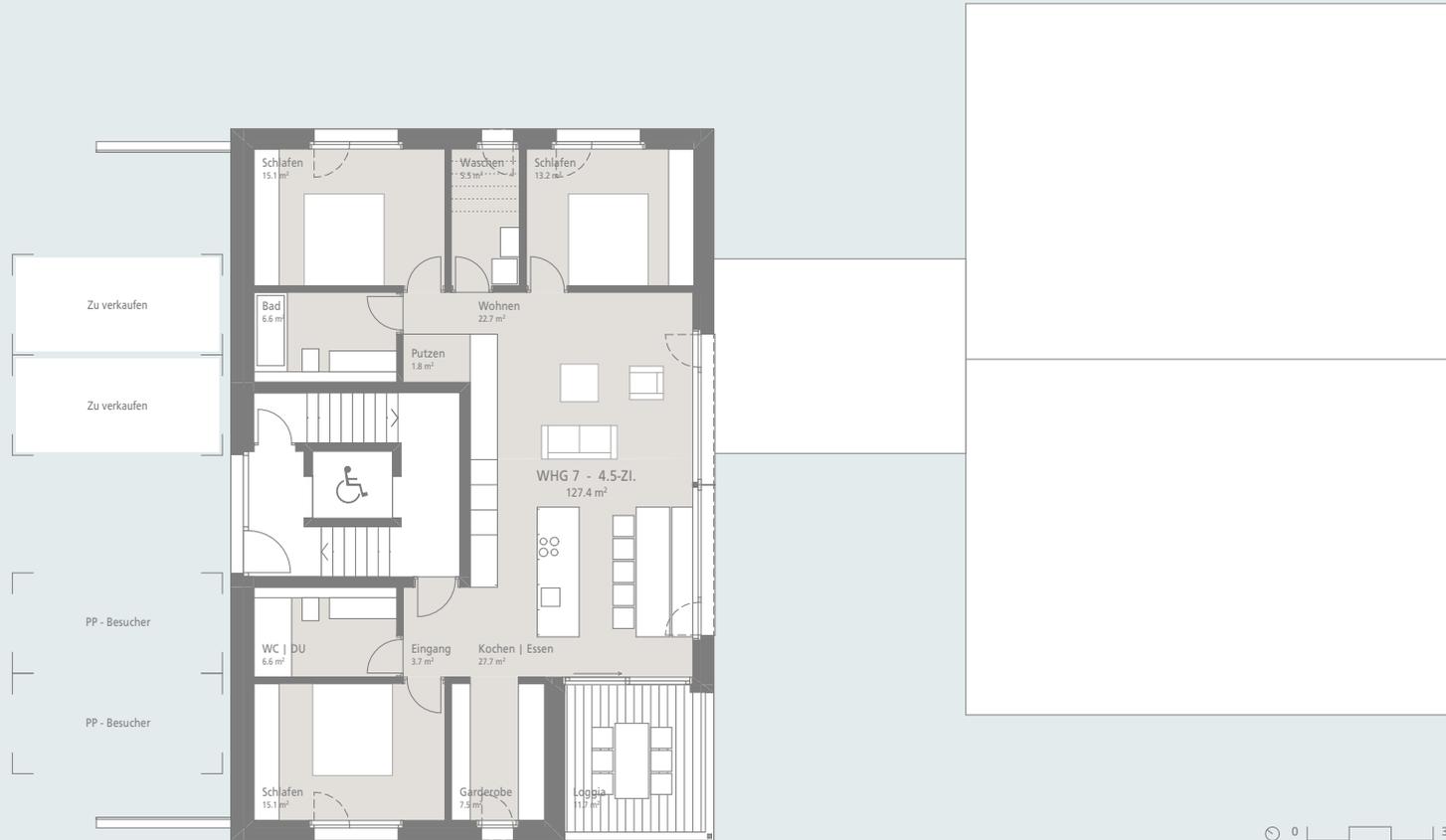


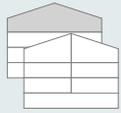
2. Obergeschoss





3. Obergeschoss





4. Obergeschoss







Bauherrschaft

BG Prada
c/o Berca Immobilien AG
Castaletweg 49
7206 Igis

Verkauf BG Prada

Berca Immobilien AG
Ronny Berry
+41 79 755 10 48
rberry@berca-immobilien.ch
www.berca-immobilien.ch

Architekt

Hartmann Architekten AG
Chlus 5
7240 Küblis
www.hartmannarchitekten.ch