

Ihr zukünftiger Wohn- und Ferienort

# VAZEROL

**Brienz / Brinzauls** Lenzerheide/Graubünden

... befindet sich im Herzen Graubündens, im Schnittpunkt der Verbindungen  
Lenzerheide – Davos/ St.Moritz/ Engadin.

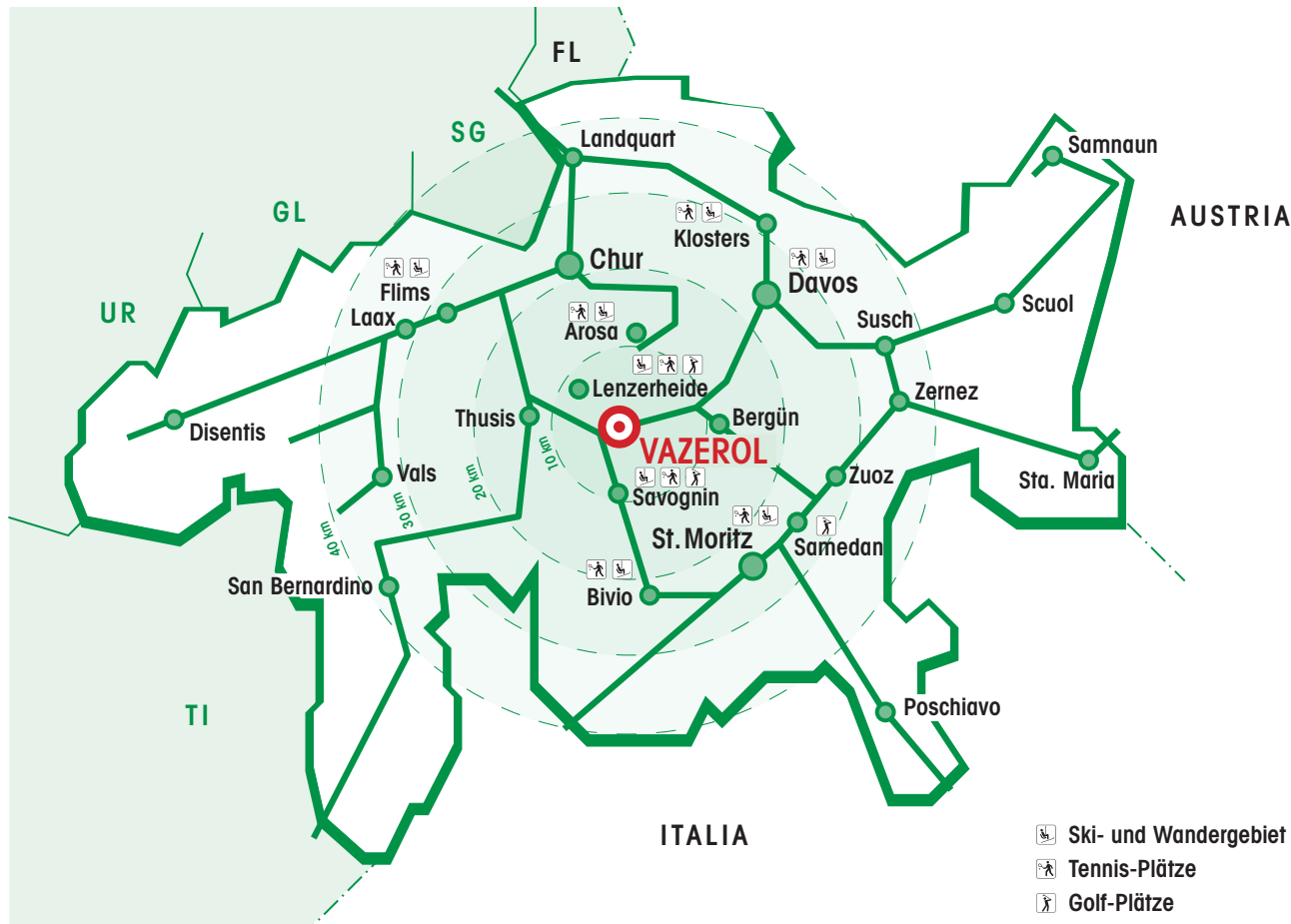
Vazerol bietet ein gesundes Höhenklima (1170m ü. M.).

Der Weiler Vazerol liegt auf einer weiten, windgeschützten Sonnenterrasse hoch über dem Albulatal. Das unvergleichliche Panorama erstreckt sich von den Bergünnerstöcken über die Gipfel des Oberhalbsteins bis weit in die Schinschlucht.

Vazerol liegt in unmittelbarer Nähe der Skigebiete Lenzerheide, Davos und Savognin, und nur 5 Autominuten vom Golfplatz sowie Kur- und Badehotel Alvaneu Bad entfernt.

Im Sommer bietet Vazerol Ruhe, ein herrliches Wandergebiet in schönster Landschaft.

Die Wohnsiedlung Vazerol liegt in der Nähe des Dorfes Brienz in einem reizvollen Gelände mit altem Baumbestand. Die Zufahrt erfolgt auch im Winter mühelos über gut ausgebaute Strassen.



# Überbauung Vazerol: **Kurzbeschreibung**

## Öffentliche Verkehrsmittel

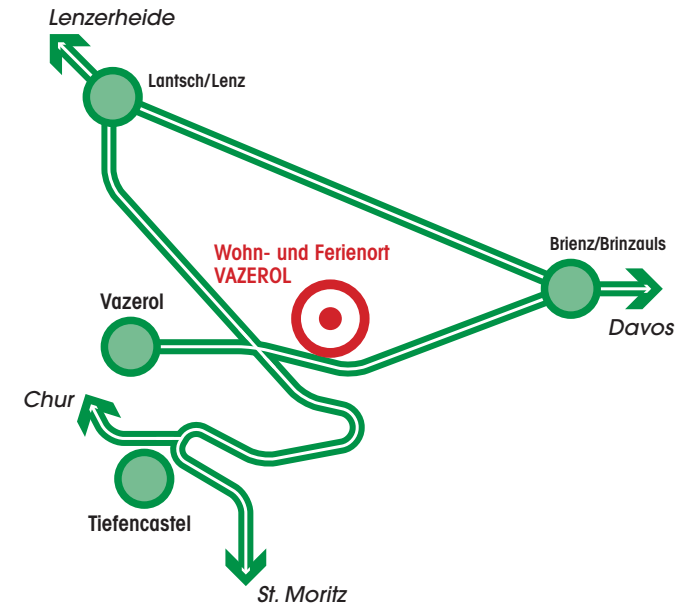
Der Weiler Vazerol ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Mit dem Zug via Chur oder Davos nach Tiefencastel, und kurze Weiterfahrt mit dem Postauto.

Mit dem Postauto ab Chur über die Lenzerheide Richtung Tiefencastel.

Lenzerheide bietet in nur 7 km Entfernung interessante Möglichkeiten:

- diverse Bergbahnen und Skilifte
- viele Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants
- Banken und Post



## Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrtsstrasse und anschliessend über eine kurze Privatstrasse zu den Autounterständen und zur Einstellhalle mit direktem Zugang per Lift zu den jeweiligen Etagen.

## Gestaltung

Die äussere Gestaltung beruht auf einem Gesamtkonzept. Es werden typisch traditionelle Hausformen ausgeführt mit verputztem Mauerwerk, Giebelpartien und Balkonen in Naturholz.

## Raumeinteilung/Innenausbau

Durch sinnvolle Anordnung der Grundrisse erhält jede Wohnung eine optimale Besonnung sowie eine herrliche Rundschau.

Zu allen Wohnungen gehören jeweils grosszügige Gartensitzplätze oder Balkone, sowie teilweise Gartennutzungsflächen!

Die Dachwohnungen erhalten ihr besonderes Cachet durch die sichtbare Dachkonstruktion.

Die jeweilige Standardausführung des Innenausbau wie Küche, Apparate, Platten- und Bodenbeläge sind im separaten Baubeschrieb festgehalten.



## 1. Grundlagen

### Projektpläne des Architekten:

- Situation Mst. 1:1000
- Schnitte Mst. 1:100
- Grundrisse Mst. 1:100
- Fassaden Mst. 1:100

### Planung + Bauleitung

Schwarzenbach

Heinrich Schwarzenbach, Dipl. Architekten ETH/SIA AG

Gasterstrasse 22, 8730 Uznach

Tel: +41 (0) 55 280 18 72

Web: www.schwarzenbach-ag.ch

Dieser Baubeschrieb legt den durch die Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure. Leistungen, welche den aufgeführten Standard übertreffen, sind vom jeweiligen Käufer oder Mieter zu bestellen. Die entstehenden Mehrkosten werden separat abgerechnet.

## 2. Normen und Vorschriften

Ohne zwingende Änderung hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weitere Fachverbände
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes.
- Örtliche Vorschriften und Weisungen des Bauamtes der jeweiligen Gemeinden.
- Der Wärmeschutz entspricht der SIA-Norm 180/1 und 380/1 (Ausgabe 2009)

## 3. Bautechnische Anforderungen

### Wärmebedarf

Die Berechnung des Wärmebedarfs basiert auf der SIA-Norm 384.2 (Ausgabe 2009)

### Raumlufttemperaturen

- Schlaf-, Wohn-, Esszimmer, Küchen und Treppenhaus 20°C
- Bad/WC und DU/WC 22°C
- Waschküche, Keller, allg. Nebenräume unbeheizt

### Allgemein

Die Konstruktionen erfüllen die der SIA Norm 181 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 1988)

## 4. Bau- und Konstruktionsbeschreibung

### ROHBAU

#### Baumeisterarbeiten

##### Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk in Backstein, Stärke 15cm mit Aussenisolation, Stärke 140mm und Fertigputz

Tragende Innenwände in Backstein, Stärke 15cm

Wohnungstrennwände in Beton 20cm

##### Montagebau in Holz

Dachkonstruktion

- sichtbarer Dachstuhl J2/J3/K2
- Konstruktionsholz in Tanne/Fichte, gehobelt, Güteklasse II. Sparren, Schwellen, Pfetten, Pfosten, Auswechslungen etc.
- Dachschalung in Tanne, mit Nut und Kamm, Güteklasse II. Befestigung auf Sparren, Stärke 21mm, gehobelt und als fertige Deckenuntersicht

### Balkone und Laubengänge

- Tragkonstruktion in Tanne/Fichte, gehobelt, Güteklasse . Pfosten, Balkenlagen, etc.
- Abdichtungen und Bodenbelag (Gehwegplatten) durch Dachdecker. Staketengeländer feuerverzinkt mit Handlauf durch Metallbauer.

### ROHBAU

#### Fenster, Aussentüren, Tore

##### Fenster, Fenstertüren

Holzfenster mit umlaufender Gummidichtung. Isolierverglasung innen und aussen versiegelt. U-Wert 1.0 – 1.1 Drehkippbeschläge pro Raum 1 Stück.

##### Aussentüren

Isolierte Rahmentüre Aluplan 45mm, innen furniert, aussen mit Doppel lasiert oder gestrichen, mit Spion oder Glasausschnitt. Verschluss, Drücker und Schild in Chromstahl.

##### Spenglerarbeiten

Ausführung aller Arbeiten aus Kupfer oder Chromstahl.

### Bedachung

#### Steildach/ Giebeldach Dachaufbau

- Eindeckung Ziegel
- Schneefangvorrichtung, wo erforderlich
- Ziegellattung
- Konterlattung für Unterlüftung und Untersichtschalung
- Unterdach aus Kunststoffdichtungsbahnen, diffusionsoffen
- 200mm Wärmeisolation aus Mineralwollplatten
- Dampfsperre einlagig, über Dachschalung lose verlegt und verschweisst.
- sichtbarer Dachstuhl J2/J3/K2

## **Flachdächer (Balkone, Sitzplätze, Garten)**

- Abdichtungen mit Bitumdichtungsbahnen, inkl. den erf. Isolationen, Sickerschichten, Schutzbahnen, etc.
- Ausführung über Isolation und Abdichtungen mit Gehwegplatten, Kieswege und Begrünung

## **Äussere Oberflächenbehandlung**

### **Fassaden**

- Fertigputz eingefärbt, weiss oder leicht abgetönt.
- Metallfensterbänke farblos eloxiert.

### **Schlosserarbeiten**

- Verzinkt oder Grundierung und 2x deckender Anstrich

## **Äussere Abschlüsse**

### **Lamellenstoren**

An Fenstern mit horizontalen Sturzuntersichten in allen Wohn- und Schlafräumen in Standardfarbton einbrennlackiert.

## **Elektroanlagen**

Vorgesehene Kraft und Lichtinstallationen gemäss Elektroinstallationsplänen in aktuellem Ausbaustandard

## **Heizungsanlage**

### **Erdsondenwärmepumpen**

Wirtschaftliche, unterhaltsfreundliche Wärmepumpenheizung mit Erdsonden. Aussentemperaturunabhängige Regulierung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpe. Wärmemessung verbrauchsabhängig für jede Wohnung.

### **Entwässerungsleitungen**

Die Entwässerungsleitungen werden in Kunststoffrohren PEh ausgeführt. Die Fallleitung erhält am Anschluss an die Grundleitung eine Reinigungsöffnung und wird über Dach entlüftet. Bei sämtlichen Apparaten wird ein Geruchsverschluss montiert.

## **Isolation**

Isolieren sämtlicher Sanitärleitungen nach Brandkennziffer V.3, sichtbar installierte Leitungen sind mit einem PVC-Mantel umhüllt.

## **Sanitäre Apparate**

### **Küche**

1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken.

### **Bad/ WC und DU/ WC**

Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten. Farbe weiss.

### **Waschküche als Gemeinschaftsraum**

Für Gebäude J2 und J3: 1 Waschautomat, 1 Tumbler, 1 Waschtrog  
Für Gebäude K2: 1 Waschautomat, 1 Tumbler, 1 Waschtrog

## **Kücheneinrichtungen**

Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten. Fronten: Kunstharz belegt.

Geräte: Geschirrspülmaschine, Glaskeramikherd, Backofen, Dampfzug, Kühlschrank.

(Mikrowelle Option/Mehrpreis).

Abdeckung in Naturstein (Preisklasse 3)

## **Kaminanlage**

Vorhanden bei allen Wohnungen ausgenommen sind die Wohnungen: J2.1 / J2.2 / J3.1 / K2.1 / K2.2

Schwedenofen (Option/Mehrpreis)

## **Gipserarbeiten**

### **Wände EG und OG**

In Wohn-, Schlafräumen und Treppenhaus mineralischer Grund- und Deckputz als eingefärbter Fertigputz.

Korngrösse Deckputz 1 - 2mm



### **Innenwände nichttragend und Vorsatzschalen**

Leichtbau mit Metallständer und Gipskartonplatten beplankt. Untergrund vorbereitet zur Aufnahme von Deckputz 1- 2mm

### **Decken in Wohn- und Schlafräumen**

In Dachgeschossen sichtbare Dachkonstruktion, horizontale Betondecken Abrieb 1- 2mm

In Duschen und Badzimmer Abrieb zum Streichen

## **Schreinerarbeiten**

### **Innentüren**

Zimmertüren

- Glatte Ausführung
- Stahlzargen gestrichen
- Gummidichtung, Drückergarnitur
- Türblatt 40mm Spanplatte, Kunstharz beschichtet

### **Wandschränke**

Garderobenschränke, Anzahl und Einteilung gem. Pläne des Architekten. Kunstharz belegt.

### **Schliessanlage**

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt

## AUSBAU II

### Bodenbeläge

#### Unterlagsboden

Schwimmend min. 6cm stark, glasfaserarmiert. Trittschalldämmung mit Mineralfaserplatten

#### Treppenhaus J2 / K2

Plattenbelag Feinsteinzeug auf Treppentritten und Podesten

#### Bodenbeläge – Laminat

Laminat in Zimmern

#### Boden- sowie Wandbeläge

Wohnraum, Küche, Entrée Bodenbelag: Keramikfliesen  
Bad / Dusche / WC gemäss separatem Plan: Keramikfliesen

#### Innere Oberflächenbehandlung

Kunstharzanstrich auf bauseitig grundierte Metallbauteile,  
2 Anstriche farbloser Lackanstrich auf Türen.  
Dispersionsanstrich auf Abriebdecken.

#### Balkon

Zementplatten

#### Baureinigung

Grobreinigung in der Schlussphase der Ausbauarbeiten, Schluss- und Feinreinigung aller Innenräume inkl. Fenster, Türen, Küchenschränke, Apparate, Einbauten, Sanitäranlagen, Boden- und Wandbeläge etc. inkl. allen Kellerräumen, Treppenhaus und Installationsräumen

#### Honorare

Sämtliche erforderliche Honorare sind im Kaufpreis enthalten.

### Anschlussgebühren

Die Kosten für die Erschliessung von Elektrizität, Wasser und Abwasser, inkl. den entsprechenden Gebühren sind im Kaufpreis eingeschlossen.

### UMGEBUNG

- Zufahrt: Asphalt bzw. Verbundsickersteine sowie Naturwege
- Sitzplätze mit Zementplatten
- Autoabstellplätze mit HMT
- Rasenfläche mit Grundbepflanzung
- Besucherparkplätze mit Kiesbelag
- Steinpackung längs Fassaden

### Personenaufzug

Rollstuhlgängige Liftanlage über alle Geschosse für Erschliessung der Gebäude J2 und J3 (gemeinsam) und K2.

### Allgemeines

Die Wohnungen werden nach heutigen Erkenntnissen der Bautechniken und Dämmungen erstellt. Ausführung aller Facharbeiten nur durch anerkannte, bewährte Unternehmer, die auch später bei allfälligen Unterhalts- und Servicearbeiten zugezogen werden können.

### Änderungswünsche

Nach gegenseitiger Absprache kann der Käufer individuelle Änderungen an seiner Wohnung vornehmen lassen, nach Massgabe der baupolizeilichen Vorschriften, sofern es der Baufortschritt zulässt. Mehr- oder Minderaufwendungen werden verrechnet. Die durch die Änderungen entstehenden Mehrkosten gegenüber dem Standardausbau müssen durch den Käufer getragen werden. Zusätzlich werden 17% dieser Kosten für Planung, Bauleitung, Versicherungen, Anschluss- und weitere Gebühren dem Käufer belastet. Bei Minderpreisen werden die Nettopreise gutgeschrieben.

Sämtliche Sonderwünsche werden dem Käufer nachofferiert. Die Ausführung solcher Wünsche erfolgt erst nach Rücksendung der unterzeichneten Baubestätigung.

### Änderungsvorbehalt

Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions- resp. Baubeschrieb, sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieser Baubeschrieb wurde bei dem Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die Budgetzahlen bei einzelnen Positionen (z.B. Belägen, Küche, Umgebung etc.) sind fixiert. Die Käufer sind verpflichtet, vor Vertragsabschluss Unklarheiten mit dem Ersteller abzuklären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert.

Änderungen der Arbeitsausführung ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

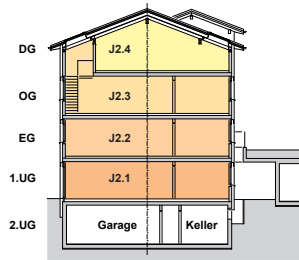
#### Architekt:

#### **Schwarzenbach Architekten**

Heinrich Schwarzenbach · dipl. Architekten ETH/SIA AG  
Gasterstrasse 22 · CH-8730 Uznach · Tel. 055 280 18 72  
info@schwarzenbach-ag.ch

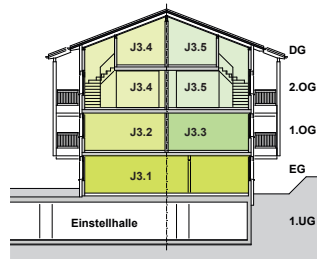
#### Die Bauherrschaft:

namaste vision ag Uznach, August 2014



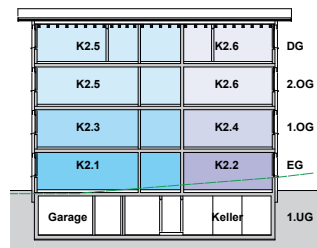
## Haus J2 Orchidee

Wohnung	Zimmer/Lage	BF m2	Sitzplatz/Balkon	Nutzungsflächen	BWF m2	Kaufpreis CHF
J2.4	2½ Zimmer-Wohnung im DG	73.7 m <sup>2</sup>	16.6 m <sup>2</sup>	36.5 m <sup>2</sup>	91.1 m <sup>2</sup>	verkauft
J2.3	3½ Zimmer-Wohnung im OG	95.5 m <sup>2</sup>	18.1 m <sup>2</sup>		104.5 m <sup>2</sup>	verkauft
J2.2	4½ Zimmer-Wohnung im EG	95.5 m <sup>2</sup>	18.1 m <sup>2</sup>	16.2 m <sup>2</sup>	108.5 m <sup>2</sup>	verkauft
J2.1	4½ Zimmer-Wohnung im 1. UG	95.5 m <sup>2</sup>	24.6 m <sup>2</sup>	43.8 m <sup>2</sup>	118.7 m <sup>2</sup>	629 000.–



## Haus J3 Gänseblümchen

J3.5	4½ Zimmer-Wohnung im DG / 2. OG	91.2 m <sup>2</sup>	9 + 8 m <sup>2</sup>		99.7 m <sup>2</sup>	789 000.–
J3.4	4½ Zimmer-Wohnung im DG / 2. OG	91.2 m <sup>2</sup>	9 + 8 m <sup>2</sup>		99.7 m <sup>2</sup>	verkauft
J3.3	2½ Zimmer-Wohnung im 1. OG	54.4 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>		58.9 m <sup>2</sup>	verkauft
J3.2	2½ Zimmer-Wohnung im 1. OG	54.4 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>		58.9 m <sup>2</sup>	verkauft
J3.1	3½ Zimmer-Wohnung im EG	72.3 m <sup>2</sup>	22.2 m <sup>2</sup>	85.1 m <sup>2</sup>	104.6 m <sup>2</sup>	569 000.–



## Haus K2 Krokus

K2.6	3½ Zimmer-Wohnung im DG / 2. OG	89.6 m <sup>2</sup>	11.5 m <sup>2</sup>		95.3 m <sup>2</sup>	verkauft
K2.5	5½ Zimmer-Wohnung im DG / 2. OG	122.6 m <sup>2</sup>	19.9 m <sup>2</sup>		132.5 m <sup>2</sup>	verkauft
K2.4	2½ Zimmer-Wohnung im 1. OG	58 m <sup>2</sup>	11.5 m <sup>2</sup>		63.8 m <sup>2</sup>	verkauft
K2.3	3½ Zimmer-Wohnung im 1. OG	77.8 m <sup>2</sup>	19.9 m <sup>2</sup>		87.8 m <sup>2</sup>	verkauft
K2.2	2½ Zimmer-Wohnung im EG	57.8 m <sup>2</sup>	13.2 m <sup>2</sup>	64.2 m <sup>2</sup>	80.4 m <sup>2</sup>	verkauft
K2.1	3½ Zimmer-Wohnung im EG	77.6 m <sup>2</sup>	22.9 m <sup>2</sup>	67.2 m <sup>2</sup>	105.85 m <sup>2</sup>	verkauft

namaste vision ag



Bauherrschaft + Verkauf

### namaste vision ag

Martin Seelhofer  
Gasterweg 1  
CH- 8730 Uznach

Tel: +41 55 280 49 69  
Fax: +41 55 280 48 29  
Mobil: +41 79 693 61 18  
Mail: info@namaste-vision.ch

Parkplatz im Freien	18 000.–
Garage/Tiefgarage	36 000.–

BWF = Bruttowohnfläche = Wohnfläche inkl. Innenwände, 1/2 Balkon/Sitzplatz und 1/4 Gartennutzungsfläche

Preis- und Planänderungen sowie Zwischenverkäufe vorbehalten / Preisstand Juni 2018