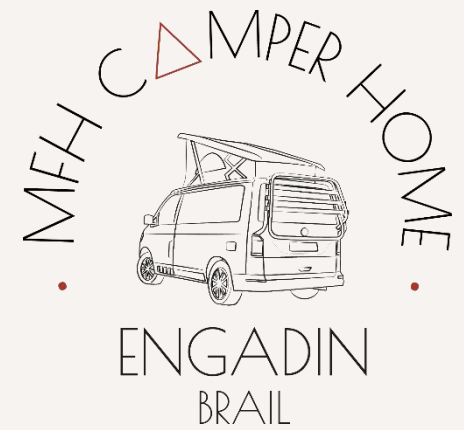


Willkommen im Engadin

Brail – Gemeinde Zernez

3.5 – 4.5 Zimmer Wohnungen für Sie
und Ihre Lieblinge auf 4 Rädern



BRAIL (Gemeinde Zernez)

Das kleine Dorf Brail liegt auf 1636 m.Ü.M. und ist mit seinen rund 100 Einwohnern die höchstgelegene und kleinste Fraktion der Gemeinde Zernez.

Unterhalb des Dorfes fliesst der König der Alpenflüsse – der Inn – durch die imposante Brailschlucht, welcher im Sommer gerne mit Kajaks und Kanus befahren wird. Der angrenzende Nationalpark begeistert mit seiner Wildnis und Artenvielfalt jeden Naturliebhaber und Wanderer gleichermassen. Im Winter verbindet die «Loipa dal Sulgal» (Sonnenloipe) die Dörfer S-chanf und Brail. Auch kulinarisch trumpft Brail gross auf: Das Restaurant Vivanda, im kleinsten 5-Sterne-Superior-Hotel der Schweiz «IN LAIN», wurde mit einem Michelin-Stern und 17 Gault-Milliau-Punkten ausgezeichnet. Ein kulturelles Highlight ist die 600 Jahre alte Kirche San Tumesch. Weiter bildet Brail die Sprachgrenze der beiden romanischen Idiome Vallader und Putér. Die symbolische Grenze Punt Ota (hohe Brücke) befindet sich etwas ausserhalb in Richtung Cinuos-chel.

In nur 12 Minuten erreicht man mit dem öffentlichen Bus die Ortschaft Zernez. Das Gemeindezentrum bietet viel für die Freizeit und das Familienleben. Nebst der Schule, diversen Einkaufsmöglichkeiten und der medizinischen Versorgung, befindet sich auch ein Hallenbad, ein Sportzentrum und ein Kinderskilift im Dorf.



www.zernez.ch

PROJEKTCHARAKTER

Die Mehrfamilienhäuser CAMPERHOME bieten ein einzigartiges Angebot für Sie und Ihre Lieblinge auf vier Rädern.

Die beiden Gebäude des Projektes werden durch die unterirdisch verlaufende Einstellhalle, die speziell für Camper und Vans aller Art konzipiert wurde, verbunden. Diese verfügt über entsprechend grosse Parkfelder und ausreichend grosse Deckenhöhen.

Die Gebäude bieten eine hohe Wohnqualität für die Bewohner. Es erwarten Sie helle und grosszügige Raumverhältnisse zu einem fairen Preis. Die moderne Architektur fügt sich durch die natürlichen Materialien optimal ins Landschaftsbild ein. Minergie-Standard (ohne Lüftung und ohne Zertifizierung) und barrierefreies Bauen (Pro Infirmis) runden die Gestaltung ab.

Eine Photovoltaik-Anlage zur nachhaltigen Stromversorgung wird auf dem Dach verbaut.

Ein individuell gestaltetes Zuhause
erzeugt eine grosse emotionale Verbundenheit.

ABLAUF & KONZEPT

Wir beraten Sie rund um den Bau – auch bei Finanzierungsfragen helfen wir gerne weiter.

Sonderwünsche und Anpassungen gegenüber dem Standard führen wir gerne nach Ihren Vorstellungen für Sie aus. Änderungen von Raumaufteilungen oder Versetzen von Wänden, sofern technisch mit dem Gesamtbau vereinbar, sind möglich.

Sie sind frei in der Küchenplanung, der Auswahl der sanitären Einrichtungen sowie Wand- und Bodenbelägen. Beim Ausstellungsbesuch bei unseren Partnern werden Sie kompetent beraten. Für den geplanten Standardausbau besteht ein Budget, welches als Richtpreis dient.

Mehr-/ Minderleistungen werden separat und transparent zusammengestellt und beim Einzug zur Zahlung fällig. Bei grösserem Ausmass erlauben wir uns, vorab Akontorechnungen zu stellen.

Das Beratungshonorar für individuelle Änderungen gegenüber dem Standardausbau wird zum Stundentarif verrechnet.

AUSSENVISUALISIERUNG Süd



RAUMPROGRAMM Gebäude A

				BGF	Dispo / Wirtschaftsraum	Balkon / Terrasse	Landanteil
				m2	m2	m2	m2
Erdgeschoss	Nr. 1	3.5 Zimmer	west	121.9	2.9	19.0 Terrasse	177.6
	Nr. 2	3.5 Zimmer	ost	121.9	2.9	19.0 Terrasse	309.7
Obergeschoss	Nr. 3	3.5 Zimmer	west	121.9	2.9	19.0 Balkon	----
	Nr. 4	3.5 Zimmer	ost	121.9	2.9	19.0 Balkon	----
Dachgeschoss	Nr. 5	4.5 Zimmer		182.2	8.1	29.0 Balkon	----
Total				5	Wohnungen		

RAUMPROGRAMM Gebäude B

				BGF	Dispo / Wirtschaftsraum	Balkon / Terrasse	Landanteil
				m2	m2	m2	m2
Erdgeschoss	Nr. 6	3.5 Zimmer	west	121.9	2.9	19.0 Terrasse	152.9
	Nr. 7	3.5 Zimmer	ost	121.7	2.9	19.0 Terrasse	231.9
Obergeschoss	Nr. 8	3.5 Zimmer	west	121.9	2.9	19.0 Balkon	----
	Nr. 9	3.5 Zimmer	ost	121.7	2.9	19.0 Balkon	----
Dachgeschoss	Nr. 10	4.5 Zimmer		182.2	8.1	29.0 Balkon	----
Total				5	Wohnungen		
Parkplätze	Tiefgaragenplätze (Geb. A+B)			15			
(Details siehe Preisliste)	Aussenparkplätze (Geb. A+B)			5			
Total				20	Parkmöglichkeiten		

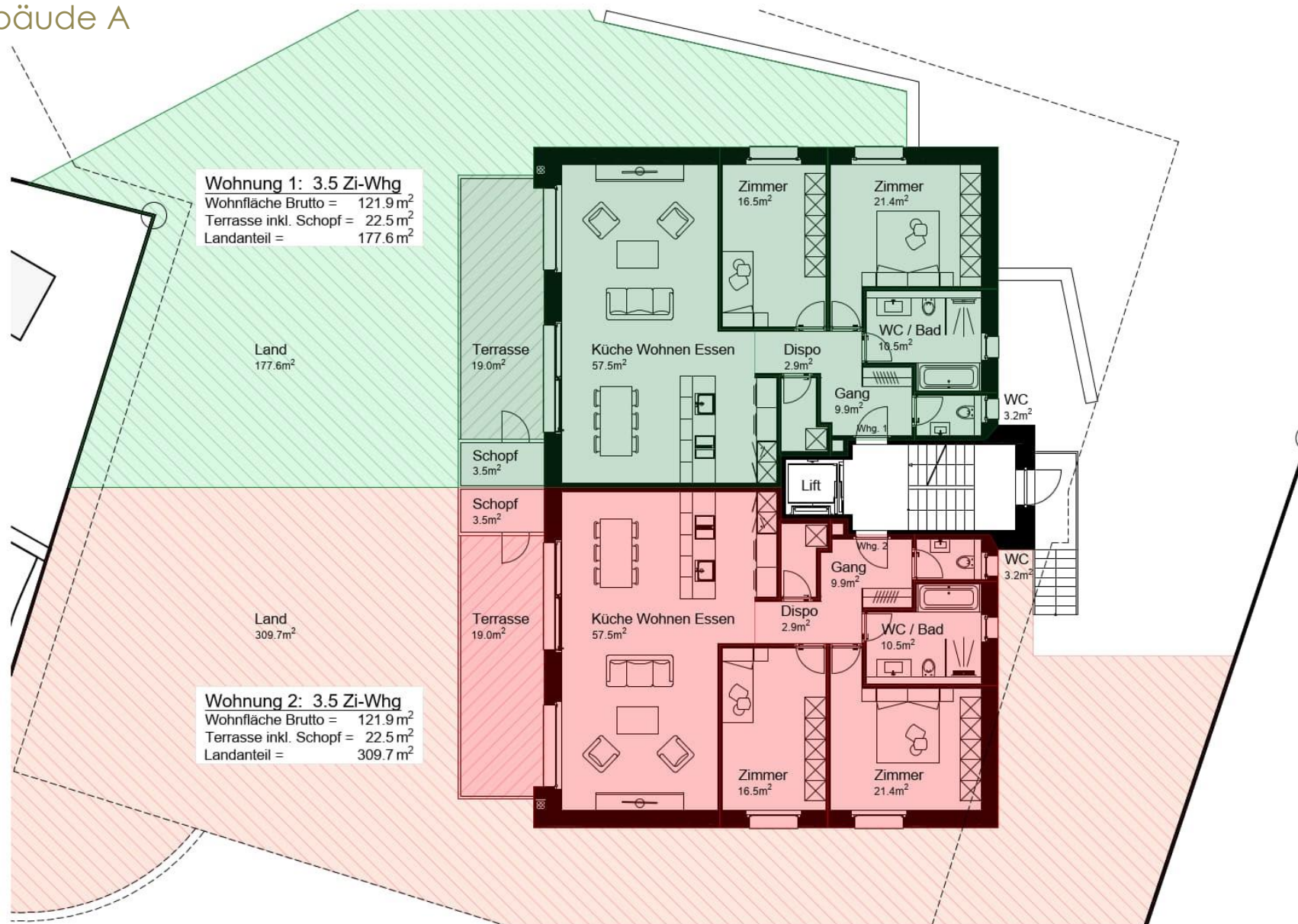


1. UNTERGESCHOSS Gebäude A & 2. UNTERGESCHOSS Gebäude B



ERDGESCHOSS

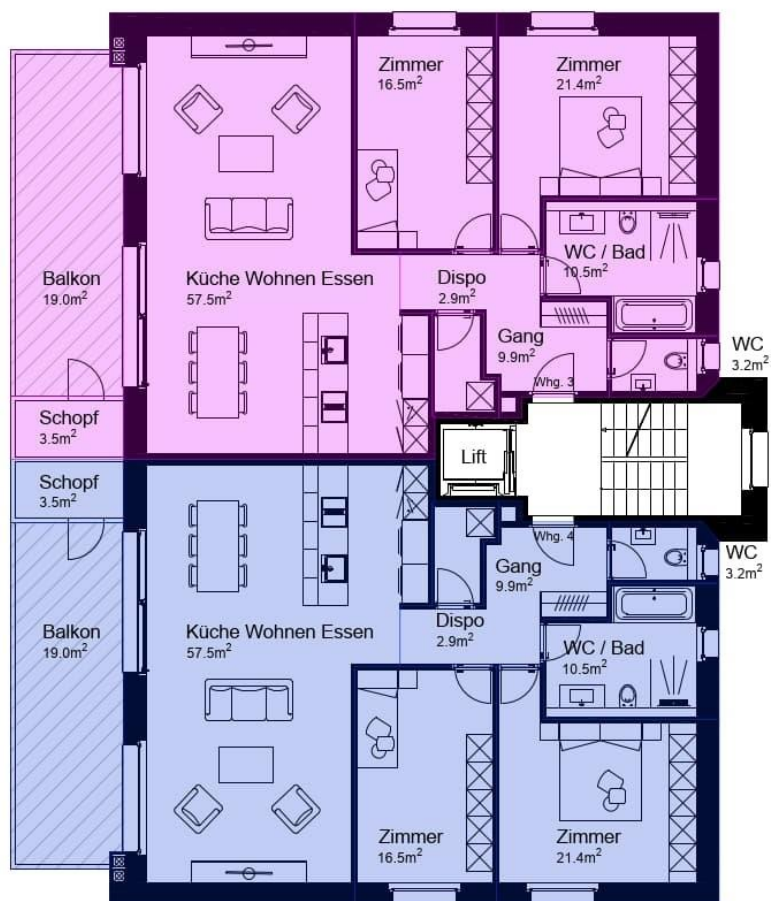
Gebäude A



OBERGESCHOSS

Gebäude A

Wohnung 3: 3.5 Zi-Whg
Wohnfläche Brutto = 121.9m²
Balkon inkl. Schopf = 22.5m²

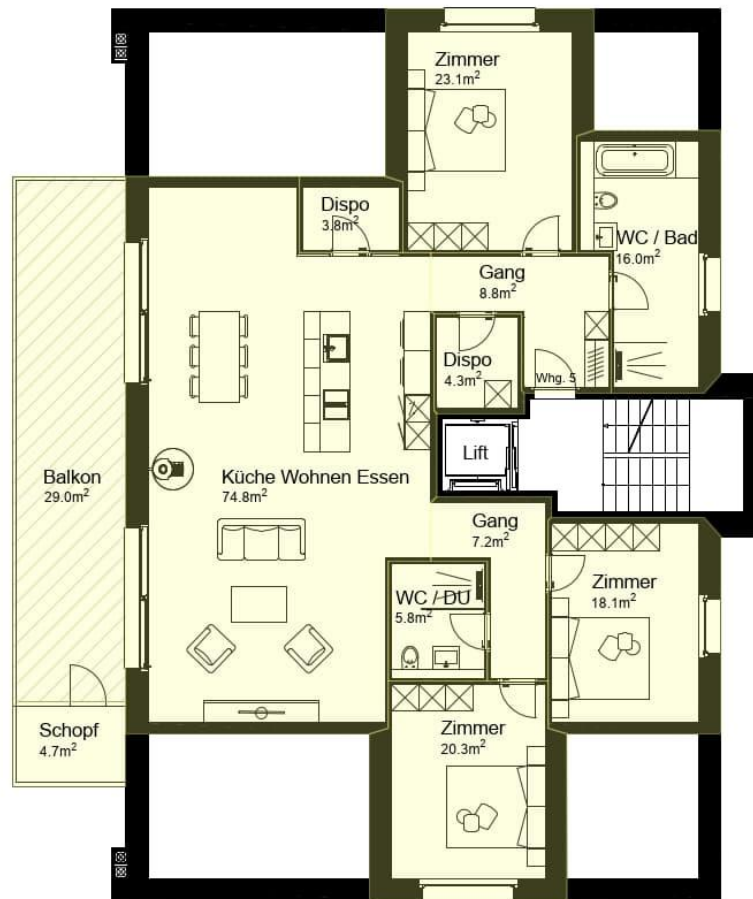


Wohnung 4: 3.5 Zi-Whg
Wohnfläche Brutto = 121.9m²
Balkon inkl. Schopf = 22.5m²

DACHGESCHOSS

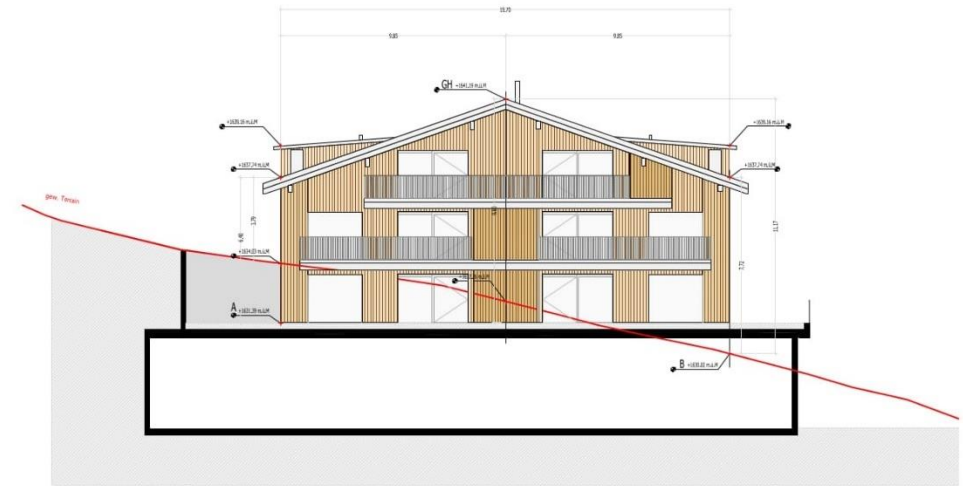
Gebäude A

Wohnung 5: 4.5 Zi-Whg
Wohnfläche Brutto = 182.2 m²
Balkon inkl. Schopf = 33.7 m²



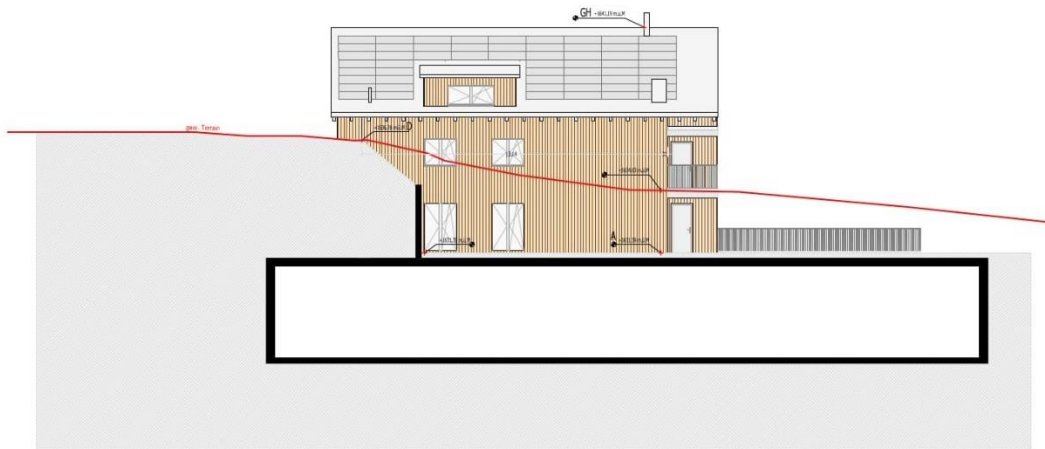
FASSADENANSICHTEN

Gebäude A



Süd

West



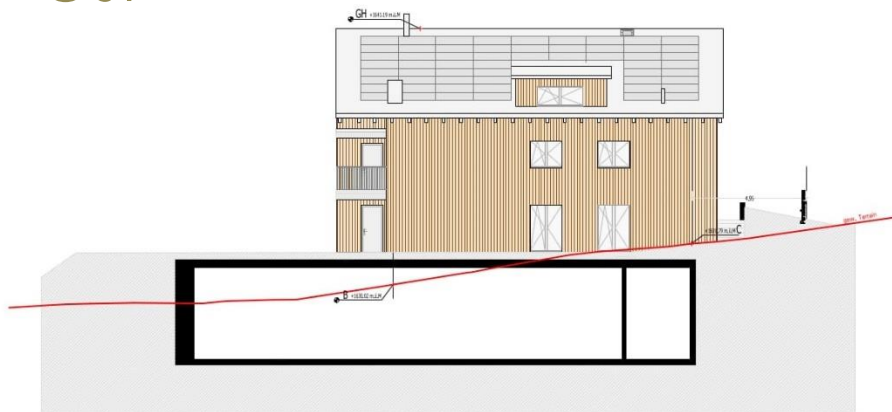
FASSADENANSICHTEN

Gebäude A



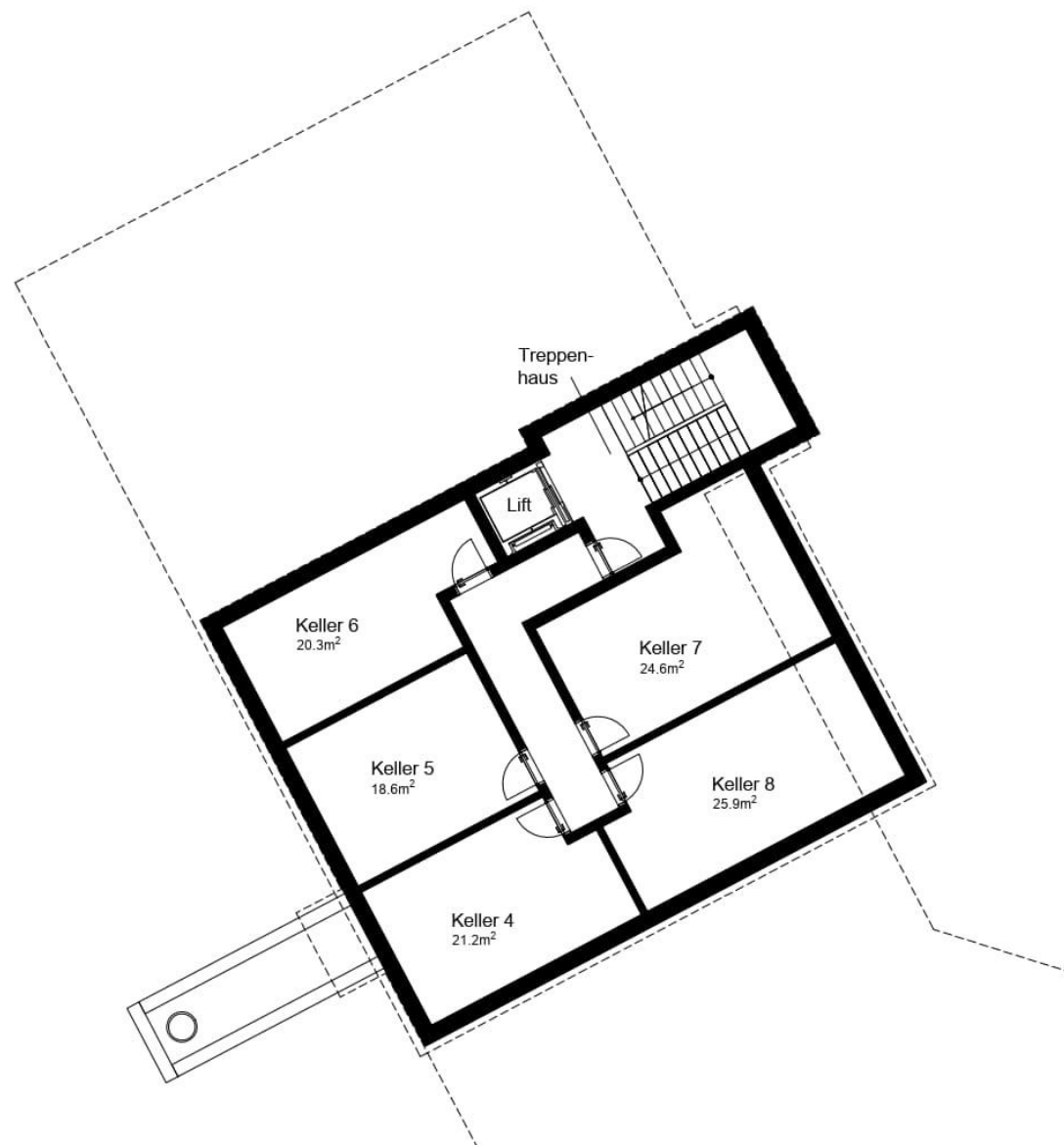
Nord

Ost



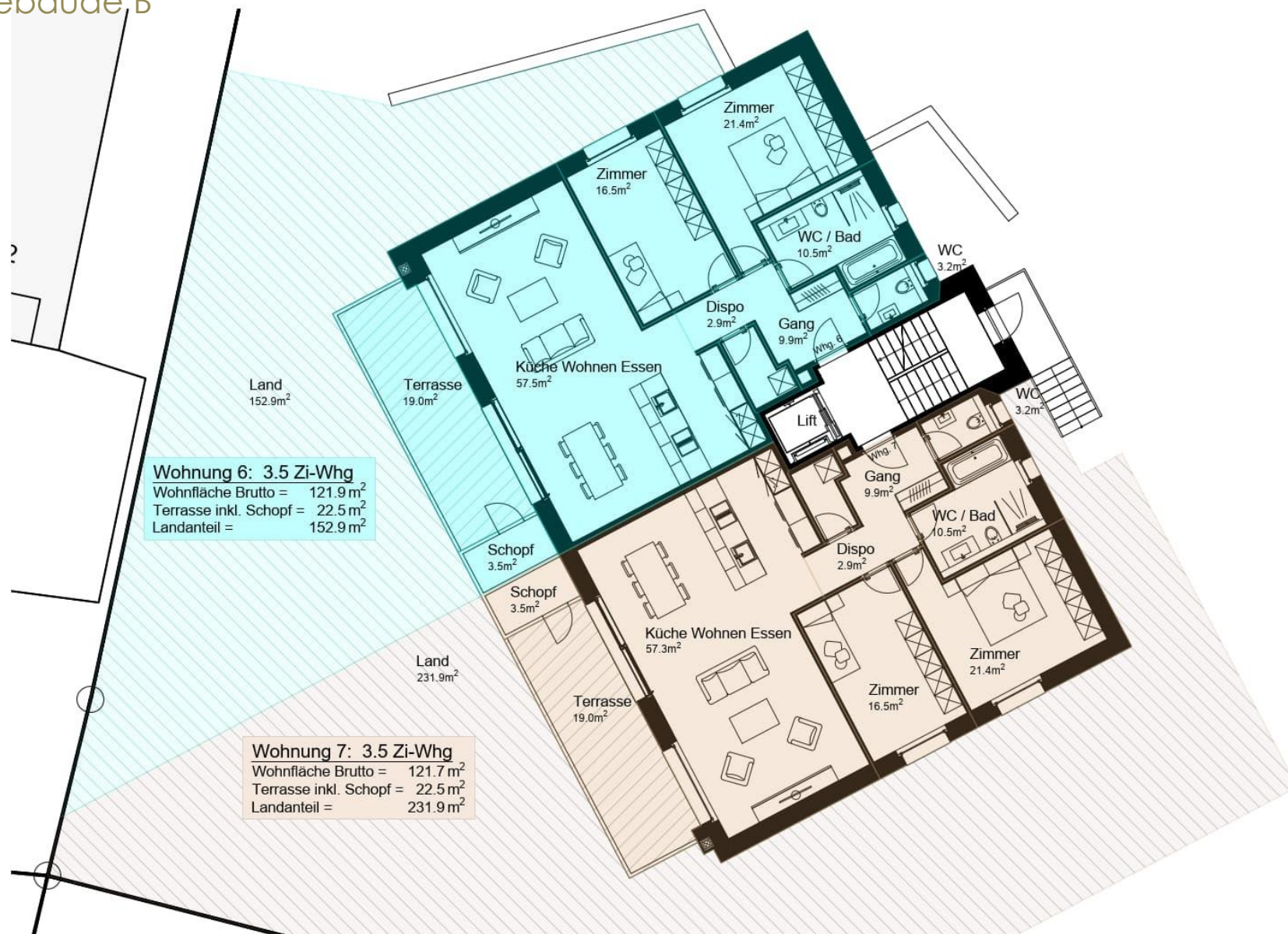
1. UNTERGESCHOSS

Gebäude B



ERDGESCHOSS

Gebäude B



OBERGESCHOSS

Gebäude B



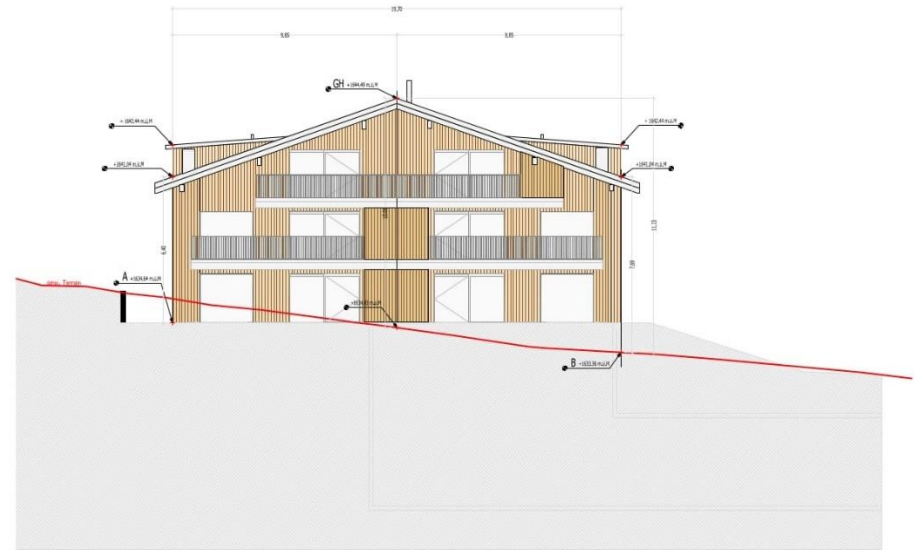
DACHGESCHOSS

Gebäude B



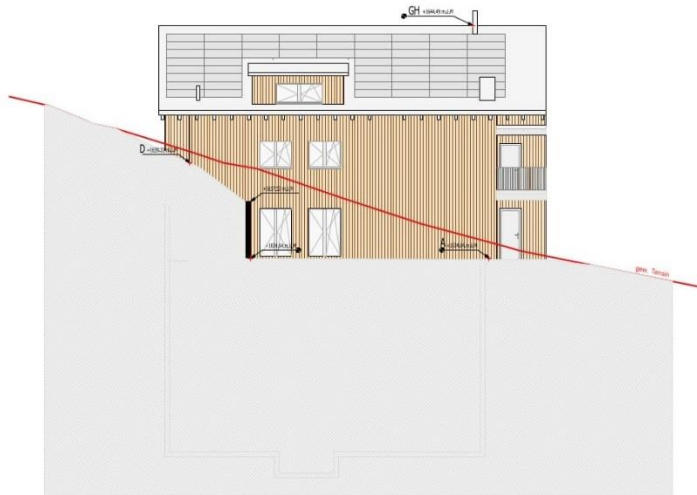
FASSADENANSICHTEN

Gebäude B



Süd

West



FASSADENANSICHTEN

Gebäude B

Ost



Nord



BAUBESCHRIEB

ISOLATIONSWERTE

Gemäss Baubewilligung

BERICHT DES BAUPHYSIKERS

Die Massivbauweise bietet vielerlei Vorteile im Wohnkomfort wie auch in der Werterhaltung. Die Baumasse hält das Haus im Sommer kühl, im Winter wiederum gibt die Bausubstanz die Wärme kontinuierlich in angenehmem Mass ab.

Der dampfoffene Aufbau der Fassade vermag das Raumklima, bezüglich der relativen Feuchtigkeit und der Lufttemperatur, positiv zu beeinflussen.

Der Massivbau allgemein ist auch im Bereich Elektrosmog vorbildlich. Die massiven Betondecken schirmen interne Elektrofelder zwischen den Geschossen ab, was ein gesünderes Wohnklima zur Folge hat.

Ein weiterer Aspekt sind die recycelbaren Materialien, welche verwendet werden. Wir setzen auf wiederverwertbare Baustoffe wie Beton, Backstein, unbehandeltes Holz und Steinwolle.

BETEILIGTE FACHPLANER

- Bauphysiker, Heizungs- und Sanitärplaner, Elektro- und Bauingenieur

PLÄNE

- Bei den Unterlagen handelt es sich um Projektpläne, wir behalten uns Änderungen vor. Die Visualisierungen sind Projektideen für eine bessere Vorstellungsmöglichkeit. Diese sind aufgrund der Planunterlagen erstellt worden, deshalb bleiben Änderungen auch hier vorbehalten. Die Wohnungen werden ohne Mobiliar und Einbauschränke verkauft.

ROHBAU

BAUMEISTERARBEITEN

- Untergeschoss-Aussenwände in Stahlbeton mit Sperranstrich und Deltadrain, Sickerleitung nach Erfordernis
- Untergeschoss-Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein, roh
- Kanalisation in PE-Rohren, Dimensionierung und Ausführung nach den örtlichen Vorschriften
- Decken zwischen Wohnungen in Stahlbeton, nach statischer Berechnung mind. 25 cm stark, Giebeldach mit Dachausbauten
- Aussendämmfassade: 20 cm Beton oder 15 – 20 cm Backstein, Dämmung, hinterlüftete Holzfassade, Schalung unbehandelt, sägeroh
- Wohnungstrennwände 25 cm Beton (Erdbeben Stabilität), Leichtbaukonstruktion als Installationswand, ausgeführt in den Nasszellen
- Zwischenwände in Backstein, 12er oder 15er nach Erfordernis

ZIMMERARBEITEN

- Steildach mit Ziegel, Konterlattung, Unterdach dampfdurchlässig 220mm, Flumroc Dämmung, Dampfbremse. Die Sparren sind nicht sichtbar.
- Fassadenschalung aus Holz unbehandelt, sägeroh

SPENGLERARBEITEN

- In Kupfer oder Kupfer / Titan / Zink

DACHDECKERARBEITEN

- Dachaufbau: Dachschalung, Konstruktionslattung, Dampfbremse, Sparren, Wärmedämmung 24 cm zwischen Sparren, Isorooft Unterdachplatte 2.2 cm, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung, Lattung und Dach mit Dachziegel eingedeckt

FENSTERARBEITEN

- Holz-Metallfenster, Widerstandsklasse Sicherheit RC1
- 3-fach Wärmeschutzverglasung, mit Gummidichtung, 1 Dreh-Kippbeschlag pro Schlaf- und Wohnzimmer, sonst Drehbeschlag resp. fest im Rahmen verglast
- Ausgang vom Wohnzimmer auf Balkon / Terrasse mit einer Hebeschiebetüre
- Fensterbeschläge in Leichtmetall, äussere Fensterbänke in Kupfer / Titan / Zink

HAUSTECHNIK

- Jede Wohnung mit separater Wärmemessung für Heizung / Warmwasser und Stromzähler
- Photovoltaik Anlage auf den Dächern. (siehe Situationsplan)
Der produzierte Strom der PV-Anlage wird, sofern Strom benötigt wird, ins Haus fliessen. Überproduktion wird ins Netz eingespeist.
Der Privatähler unterscheidet, ob der benötigte Strom vom Elektrizitätswerk oder von der PV-Anlage bezogen wird. Der Verbrauch wird von der Verwaltung entsprechend abgerechnet.

HEIZUNG

- Wärmeerzeugung erfolgt mit Luft-Wasserwärmepumpe, dezentral pro Haus
- Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung
- Die Einzelraumregulierung kann per App oder PC extern gesteuert werden

KAMIN

- Anschlussmöglichkeit für geschlossene Feuerungsanlagen bis max. 15 KW im Preis inbegriffen (keine Cheminées)

LÜFTUNG

- Gefangene Räume werden mittels Ventilatoren ins Freie entlüftet (ohne Kellerräume)
- Die Abluft der Küchen erfolgt mittels BORA Umluft System, welches Gerüche mit Hilfe eines Aktivkohlefilters bindet und saubere Luft zurück in den Raum leitet.

SANITÄR

- Verteilleitungen und Steigstränge des Kalt- und Warmwassers sind in Geberit-Metallverbundrohr-System
- Die Wohnungsverteilung ist in Geberit-Pexrohr-System
- Jede Wohnung ist separat abstellbar
- Abwasserleitungen in PE und PE-Silent Rohren
- Standort für Waschmaschinen und Wäschetrockner ist gemäss Plan zwingend einzuhalten (Schallemissionen)

ELEKTROANLAGE

- Hausanschluss, Zähler und Hauptsicherung, Hauptverteilung und Wohnungs-Kleinverteiler mit Leitungsschutzschalter und Fehler-Stromschutzschalter gemäss Vorschriften. Im Keller sichtbare Montage, in Wohnungen Unterputzmontage.
- In der Unterverteilung ist Platz für den Router und einen Switch
- UKV-Anschluss (Link 2 x RJ45) im Wohnzimmer (z.B. Swisscom TV), zusätzliche Anschlüsse ab ca. Fr. 220.-

- Leerrohre in allen Schlafräumen für Internet, TV und Telefon Anschlüsse
- Lichtinstallationen:
 - Ein Anschluss für Deckenleuchte und drei Zweifachsteckdosen pro Zimmer
 - Einbau LED-Spot in Küche, Gang und Balkon, Spiegelschrank in Bad/WC, Spots in WC und Bad-DU/WC
 - FL-Leuchte in den Abstellräumen und in den Dispo-/Wirtschaftsräumen
 - Ansonsten sind keine weiteren Beleuchtungskörper in den Wohnungen enthalten
- Licht und Steckdosen vom Keller auf eigenen Wohnungszähler verdrahtet
- Alle Wohn- und Schlafräume mit elektrischem Thermostat für Raumregulierung. Ausgenommen sind Nasszellen und Dispo-/Wirtschaftsräume
- Pro Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner (exkl. Geräte)
- Küchenanschlüsse für Geräte wie Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Apparatesteckdosen
- Fenster sind mit elektrisch betriebenen Storen ausgerüstet
- Reserveanschluss für Dusch-WC im Badezimmer
- Je ein Garagenplatz pro Wohnung mit Leerrohr für Ladestation Elektrofahrzeuge

TIEFGARAGE / KELLERRÄUME

- Die grosszügig ausgelegte Tiefgarage mit angrenzenden Kellerräumlichkeiten bietet optimale Voraussetzungen für Automobilliebhaber und Reisefreudige.
- 4 Meter Raumhöhe, ideal für Camper und Vans
- Parkplätze und Kellerräume sind in unterschiedlichen Grössen vorhanden, teils mit direktem Kellerzugang zur komfortablen Versorgung ihres Fahrzeugs und Lagerungsmöglichkeit für Ihr Zubehör und Camping Equipment. *(siehe Preisliste)*
- Für Autoenthusiasten: Auf den grossen Camper Parkplätzen besteht die Möglichkeit, einen Autolift zu installieren. So schaffen Sie Platz für bis zu vier Fahrzeuge (PW). *Mehrpreis ca. CHF 12'000.- bis 15'000.-. (Je nach Ausführung)*

LADESTATIONEN E-CARS (nicht im Kaufpreis enthalten)

- Die Ladestationen werden über ein Lastmanagement angesteuert. Der Strombezug wird direkt vom Wohnungszähler erfasst. Somit braucht es kein separates Abrechnungssystem. Damit das Ganze einwandfrei funktionieren kann, kommunizieren die einzelnen Stationen über W-LAN miteinander.
- Die Infrastruktur (Lastmanagement + Leerrohre) zur Installation einer Ladestation ist im Kaufpreis enthalten.
- Für den Ausbau und die Installation einer Ladestation, muss mit Kosten von ca. CHF 2'000.- gerechnet werden. Je nach Hersteller unterscheiden sich die Preise. *(Individualofferte)*

METALLBAUARBEITEN

- Balkongeländer: Stahlkonstruktion in Stahl roh (Rost-Optik). Holzhandlauf Lärche
- Diverse Stahlkonstruktionen aussen: Stahl roh (Rost-Optik)

AUSBAU

GIPSERARBEITEN

- Decke in Weissputz, Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1 mm aufgezogen, Dachwohnungen teils Dachuntersicht
- Vorhangschienen in Räumen mit Flachdecken: 1 Stück pro Fenster in Deckenputz eingelassen

UNTERLAGSBODEN

- Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschallisolation mit Randstreifen zur Trennung zu Innen- und Aussenwänden (Schallübertragung)

BODENBELÄGE

- Wohnraum:
Eichenparkett Dielen als Standard
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Küche / Gang:
z. B. Keramikplatten
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Nasszellen:
z. B. Keramikplatten
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt

- Schlafzimmer:
Eichenparkett als Standard
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Balkone / Sitzplätze: Zement Gartenplatten
- Keller, Dispo-/Wirtschaftsräume: Zementüberzug
- Tiefgarage: Monobeton

WANDBELÄGE

- Kellerräume roh, Wände und Böden gestrichen, Tiefgarage roh
- Wohn- und Schlafräume, Küche, Abstellraum: Grundputz mit Mineralabrieb (weiss)
- Bereich Küchenkombination ca. 50 cm hoch Keramikplatten oder Spezialfarbanstrich
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Sanitärräume 2.00 m hoch, 2 Wände mit Plattenbelag
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Anschlüsse mit Kittfugen

NASSZELLEN

- Einteilung und Ausstattung gemäss Projektplan
- Duschen bodenbündig mit Keramikplatten und Rinne
- Apparate in weiss
- Armaturen und Garnituren verchromt
- Für Apparate und Geräte besteht für jede Wohnung ein Budget (exkl. Waschmaschine und Wäschetrockner)

KÜCHE

- Einbauküche, Fronten mit Kunstharz weiss werksbelegt, Korpus innen Kunstharz weiss, Kästen mit Tablaren und Schubladen mit integriertem Dampfsystem
- Unterbauten: BORA Pure Induktions-Kochfeld PURU mit 4 Kochzonen und integriertem Dunstabzug (Umluft), Geschirrspüler und Kehrrichtelement
- Arbeitsflächen in Granit Preisklasse 2 Satiniert, SUTER INOX Unterbaubecken, SUTER INOX Mischbatterie mit Auszugsbrause
- Hochbauten: Schränke mit Tablaren und Schubladen, Backofen / Steamer (Combair-Steamer) und Kühlschrank Nutzinhalt gesamt 293 l mit Gefrierabteil 74 l Gefrierteil drei Schubladen
- Küchengeräte V-ZUG (ausser BORA Pure Kochfeld)
- Für jede Küche wird ein 3D Plan erstellt
- Küchen gemäss Projektplan als Standard

Budget: Fr. 29'500.-

SCHREINERARBEITEN

- Zimmer mit Blockfuttersüren aus massiver Spanplatte 40 mm, Naturholz furniert, naturbelassen, glatt
- Wohnungs- und Eingangstüren als Rahmentüren, Doppel-falz-Gummidichtung mit Spanplatte 60 mm Naturholz furniert, glatt, lackiert
- Einbauschränke, Garderoben und sonstige Möbel sind im Angebot KEINE enthalten. Visualisierungen und Pläne sind lediglich Beispiele.

MALERARBEITEN

- Holzflächen innen und aussen naturbelassen ohne Behandlung
- Kellertüren und Metallflächen in Kunstharz
- Kellerräume roh, weiss gestrichen
- Wohnräume Mineralabrieb 1 mm

SCHLIESSANLAGE

- Ganzes Objekt mit einer Schliessanlage
- Wohnung-, Keller-, Technikraumtüre und Briefkasten werden mit einem Schlüssel bedient
- Wohnungsinterne Türen erhalten einen Bartschlüssel

SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren, farbig einbrennlackiert, elektrisch betrieben
- Sonnenstoren / Markisen sind nicht vorgesehen. Kann auf Wunsch realisiert werden. (Aufpreispflichtig)

SCHUTZRAUM

- Wird gemäss den kantonalen Vorschriften im Untergeschoss erstellt

PARKPLÄTZE

- 15 Tiefgaragenplätze und 5 Aussenparkplätze
- Die ausgewiesenen Behinderten PP müssen bei Bedarf getauscht werden

UMGEBUNGSRARBEITEN

- Wege und Plätze in Asphalt Belag / Verbundstein Belag
- Einfahrt zur Tiefgarage in Asphalt Belag
- Rasenfläche, Steinbeet entlang der Hausfassade, keine Bepflanzung

KUNDENWÜNSCHE UND VERRECHNUNG

- Die Grundrisse der Wohnungen sind teils variabel. Setzen Sie sich bei Änderungswünschen mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.
- Sonderwünsche werden unter Verrechnung der Mehr- / Minderkosten und Beratungshonorar berücksichtigt
- Mehrleistungen sind honorar- und gebührenpflichtig. Zeitaufwendungen für Abklärung und Organisation gegenüber dem geplanten Standard werden zu nachfolgenden Tarifen verrechnet:

Architekt	Fr. 230.- / Std
Bauleiter und Fachplaner	Fr. 150.- / Std
Verkauf und Administration	Fr. 150.- / Std
Zeichner	Fr. 125.- / Std

Dieser Baubeschrieb gilt nicht als integrierender Bestandteil zum Kaufvertrag.

UNSERE KERNKOMPETENZ:

So unkompliziert wie möglich:

Kurze Wege, einfache Kommunikation, schnelle Realisierung: Wir sind ihr einziger Ansprechpartner!

Aufgrund langjähriger Erfahrung in der Branche führen wir alle Projekte von der Planung und Projektierung, über den Bau (dank eigenem Bauunternehmen), bis hin zum Verkauf einer Liegenschaft selbstständig aus.

Während des kompletten Prozesses stehen wir Ihnen als alleiniger Berater bei jeglichen Anliegen kompetent zur Seite.

Regional:

Wann immer möglich, arbeiten wir eng mit lokalen Dienstleistern zusammen.

Bündner Qualitätshandwerk, eine lange Handwerkstradition und kurze Wege sichern so einen reibungslosen Ablauf unserer Bauvorhaben und garantieren professionelle Ergebnisse, ganz nach Ihren Vorstellungen.

ALLES AUS EINER HAND

WIR FREUEN UNS,

von Ihnen zu hören oder zu lesen und Sie kennenzulernen.
Erzählen Sie uns von Ihrem Traum.
Wir sorgen für eine effiziente Umsetzung und begleiten Sie bis zur Realisierung!

VITA-WOHNEN.CH AG

Hauptstrass 2

7240 Küblis

info@vita-wohnen.ch

081 521 75 42