

Exklusive Eigentumswohnungen im Weindorf Malans

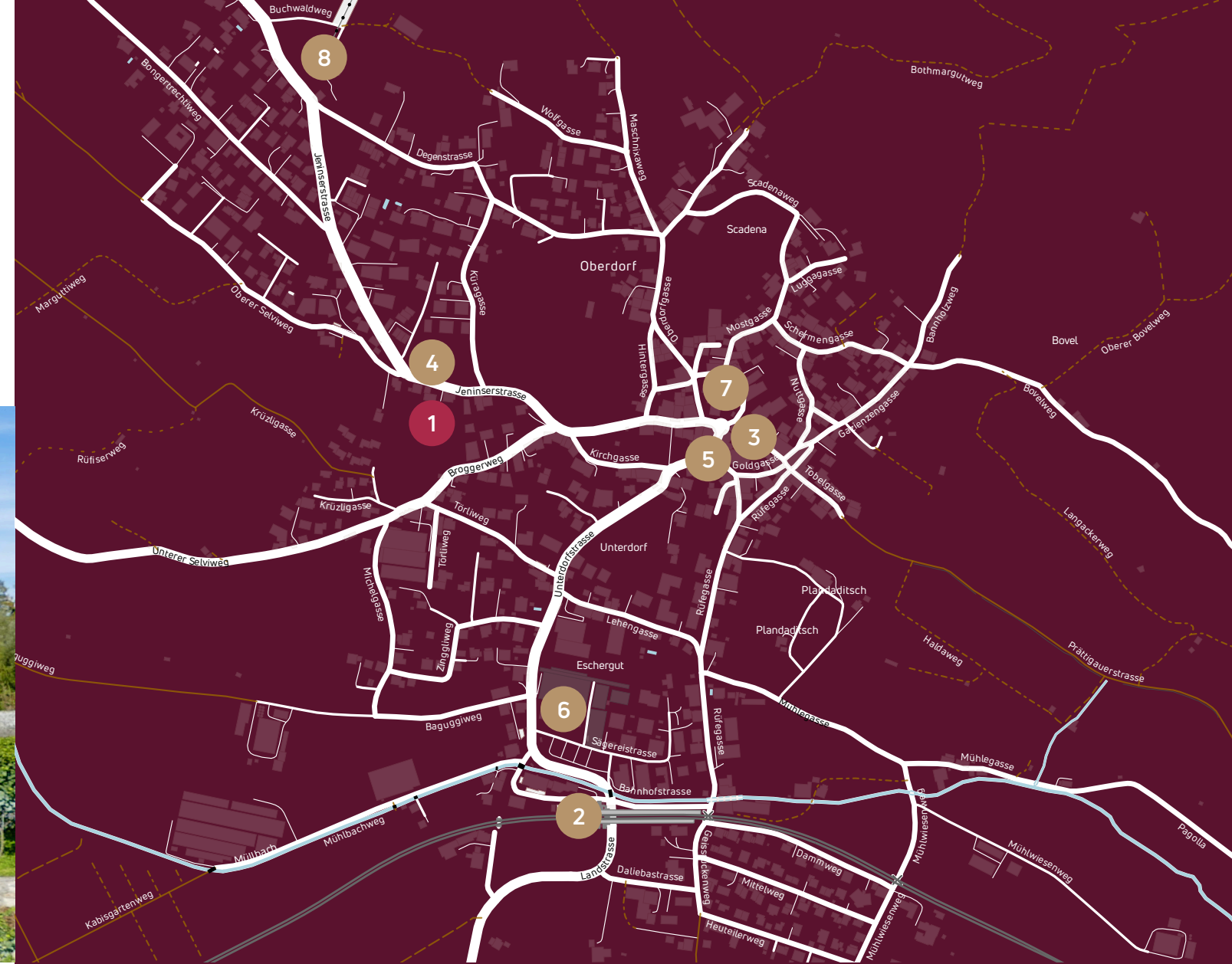


Malans – das wohl reizvollste Weinbaudorf in der Bündner Herrschaft



Willkommen im Herzen des Weindorfs Malans, wo das Neubau-Mehrfamilienhaus «Allegra», eine Symphonie aus moderner Eleganz und traditionellem Charme, ein neues Kapitel des Wohnens und Geniessens einläutet. Dieses herausragende Projekt präsentiert sich mit zwei versetzten Baukörpern, die sechs exklusive Wohnungen in sonniger Lage vereinen.

Das malerische historische Dorf Malans, Heimat von 2'533 Einwohnern, eingebettet in herrlicher Landschaft der Bündner Herrschaft im Churer Rheintal. Gemeinsam mit den Städtchen Maienfeld, Jenins und Fläsch wird diese Region aufgrund ihres günstigen Klimas auch als der "Garten Graubündens" bezeichnet. Die charmante Gemeinde bietet ausgezeichnete Verbindungen nach Chur, Vaduz, St.Gallen und Zürich. Zahlreiche unweit gelegene kleine und grosse Skigebiete sorgen im Winter für grenzenloses Pistenvergnügen. Im Sommer warten unzählige Alpintouren, Wanderungen, Mountainbiketouren darauf von Ihnen entdeckt zu werden.



- | | | |
|-----------|------------------|--------------------------|
| 1 Allegra | 4 Bushaltestelle | 7 Primarschule/Oberstufe |
| 2 Bahnhof | 5 Volg | 8 Älplibahn |
| 3 Post | 6 Kindergarten | |

Erkunden Sie die schönen Spazierwege durch Weinberge und alte Eichenwälder für entspannende Naturerlebnisse. Golfliebhaber werden den nahegelegenen Golfplatz in Bad Ragaz schätzen, der als einer der schönsten der Schweiz gilt und nur 10 Minuten entfernt liegt. Das idyllische Dorfzentrum von Malans mit seinen historischen Herrschaftshäusern lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Während eines Dorfrundgangs begegnen Sie den Werken von Künstlerinnen und Künstlern, die in Malans ansässig sind.



Allegra – moderner Wohnkomfort, zeitlose Eleganz und stilvolle Innenausstattung

Zwischen Reben und einer eindrucksvollen Bergkulisse eingebettet, entsteht das Mehrfamilienhaus «Allegra». Dieses vereint modernen Wohnkomfort mit dem Erhalt des traditionellen Ortsbildes durch seinen muralen Charakter, die Anordnung der Baukörper und seine architektonische Gestaltung.



Das Projekt umfasst insgesamt sechs Eigentumswohnungen, die durch moderne, grosszügige Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung bestechen. Der Wohnungsmix besteht aus folgendem Angebot:

- Eine 5.5-Zimmerwohnung
- Zwei 3.5-Zimmerwohnungen
- Drei 4.5-Zimmerwohnungen

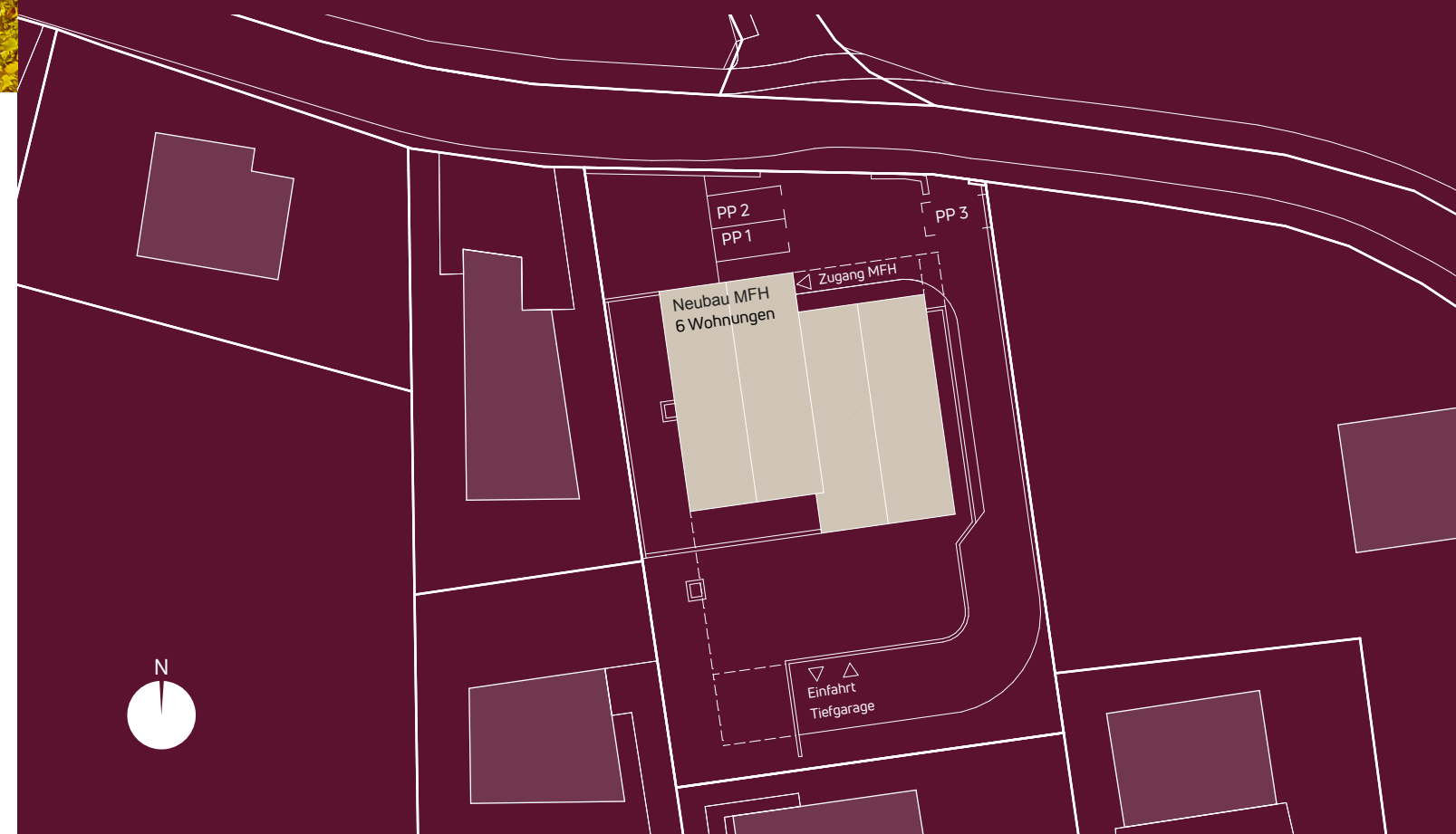
Drei Wohnungen bieten Zugang zu einer privaten Gartenfläche, die zum Spielen, Gärtnern oder zum Geniessen herrlicher Sommerabende einlädt. Die südlich ausgerichtete Parzelle sorgt für viel Sonnenschein für die Bewohner. Die oberen Wohnungen bieten spektakuläre Panoramablicke auf die umliegende Landschaft.

Das Gebäude besteht aus zwei versetzten Baukörpern, was den einzelnen Wohnungen mehr Privatsphäre verleiht. Jede Wohnung umfasst pro Baukörper ein ganzes Geschoss, wodurch eine dreiseitige natürliche Belichtung ermöglicht wird. Der Personenlift wurde so konzipiert, dass er in fünf von sechs Wohnungen direkt in die Wohnung führt, um eine optimale Barrierefreiheit zu gewährleisten. Jede Wohnung verfügt ausserdem über ein Reduit, welches grösstenteils durch einen Küchenschrank zugänglich ist. Ein Schlafzimmer in jeder Wohnung bietet ausreichend Platz für eine Ankleide und verfügt über einen Zugang zu einem Ensuite-Badezimmer.

Im Untergeschoss befindet sich für jede Wohnung ein Geräteraum und ein grosszügiger Kellerraum, der auch als Waschraum genutzt werden kann. Der allgemeine Abstellraum bietet weiteren Platz für Fahrräder. Die grosszügige Gemeinschaftsfläche auf dem süd-westlichen Teil der Parzelle bietet Familien und Kindern reichlich Platz zum Spielen.

Die Tiefgarage mit 14 Stellplätzen bietet ausreichend Parkmöglichkeiten. Alle Stellplätze verfügen über Vorbereitungen für Ladestationen von Elektrofahrzeugen, die mit einem Lastverteilsystem ausgestattet sind.

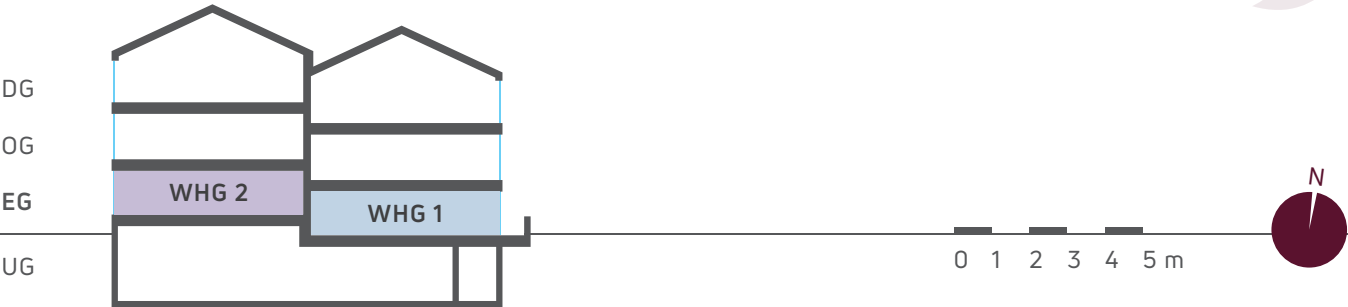
Das integrierte Photovoltaiksystem stellt umweltfreundlichen und CO²-freien Strom bereit, der nicht nur kosteneffizient ist, sondern auch zur Warmwasseraufbereitung genutzt wird. Die Wohnungen verfügen über ein sparsames Kühlsystem mittels Erdsonde, welches eine angenehme Raumtemperatur in den schönen Sommermonaten bietet. Dieses nachhaltige Energiekonzept unterstreicht das Engagement für eine ökologisch verantwortungsvolle Bauweise und eine zukunftsorientierte Wohnkultur.



Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1	5.5-Zimmerwohnung
Wohnfläche BGF *	149.7 m²
Nebennutzfläche im Wohngeschoss *	19.7 m²
Abstellraum, Disponibelraum, Spensa	
Nebennutzfläche im Untergeschoss	17.6 m²
Keller , Geräte	
Loggia	15.1 m²
Garten	114.8 m²

Wohnung Nr. 2	3.5-Zimmerwohnung
Wohnfläche BGF *	111.4 m²
Nebennutzfläche im Wohngeschoss *	17.2 m²
Abstellraum, Disponibelraum, Spensa	
Nebennutzfläche im Untergeschoss	17.4 m²
Keller , Geräte	
Loggia	15.1 m²
Garten	98.2 m²



* Die Wohnfläche BGF und Nebennutzflächen sind inkl. 30 cm der Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.



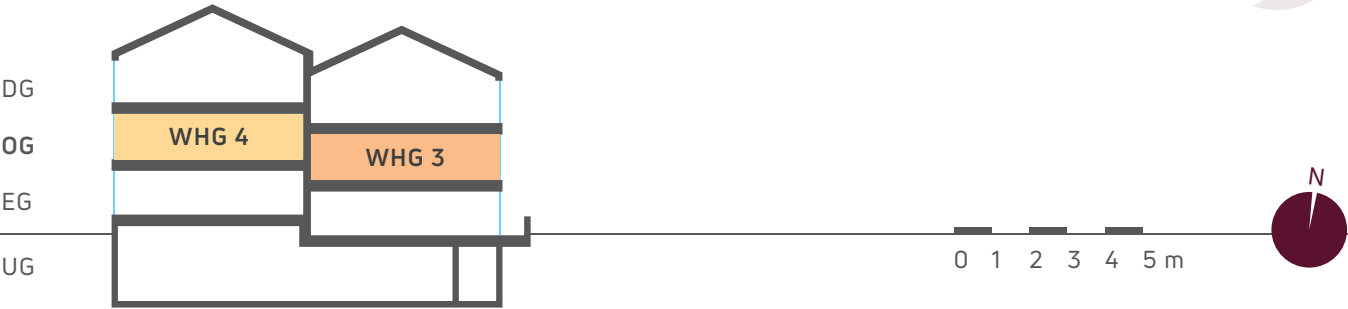
Obergeschoss

Wohnung Nr. 3	4.5-Zimmerwohnung
Wohnfläche BGF *	133.0 m²
Nebennutzfläche im Wohngeschoss *	6.8 m²
Abstellraum, Disponibelraum, Spensa	
Nebennutzfläche im Untergeschoss	19.8 m²
Keller , Geräte	
Loggia	15.1 m²

Wohnung Nr. 4	3.5-Zimmerwohnung
Wohnfläche BGF *	105.6 m²
Nebennutzfläche im Wohngeschoss *	5.9 m²
Abstellraum, Disponibelraum, Spensa	
Nebennutzfläche im Untergeschoss	19.8 m²
Keller , Geräte	
Loggia	15.1 m²
Garten	82.1 m²



WHG 4 WHG 3



* Die Wohnfläche BGF und Nebennutzflächen sind inkl. 30 cm der Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.



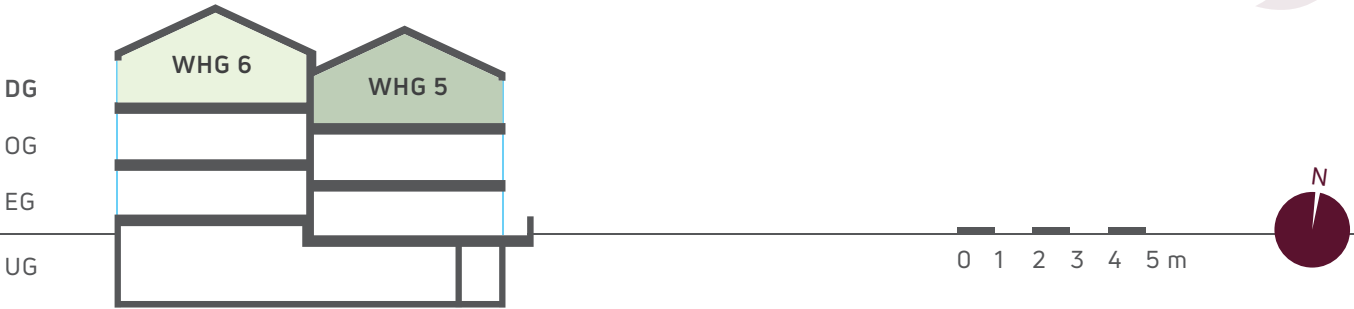
Dachgeschoss

Wohnung Nr. 5	4.5-Zimmerwohnung
Wohnfläche BGF *	133.0 m²
Nebennutzfläche im Wohngeschoss *	6.8 m²
Abstellraum, Disponibelraum, Spensa	
Nebennutzfläche im Untergeschoss	30.3 m²
Keller , Geräte	
Loggia	15.1 m²

Wohnung Nr. 6	4.5-Zimmerwohnung
Wohnfläche BGF *	134.7 m²
Nebennutzfläche im Wohngeschoss *	3.2 m²
Abstellraum, Disponibelraum, Spensa	
Nebennutzfläche im Untergeschoss	22.5 m²
Keller , Geräte	
Loggia	15.1 m²



WHG 6 WHG 5

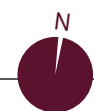
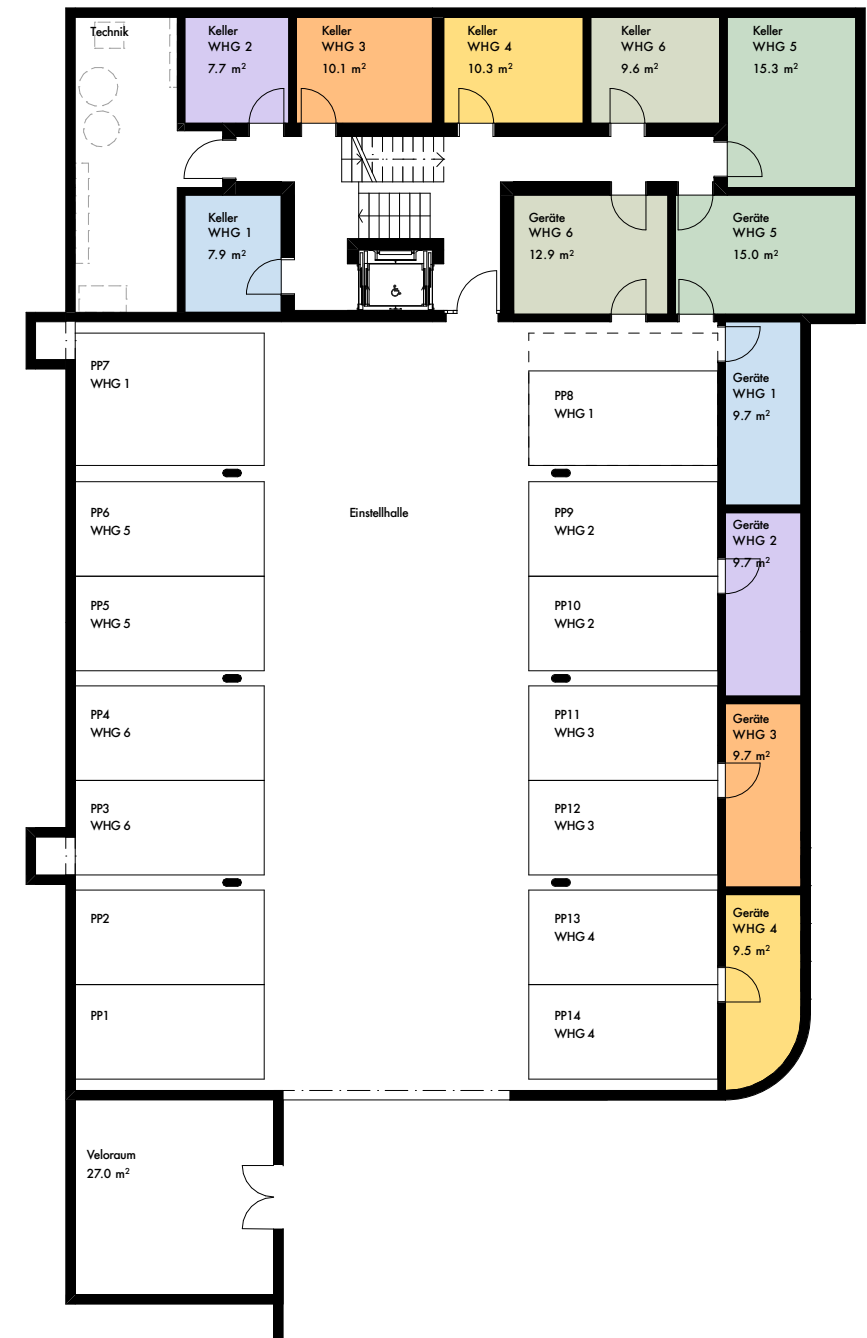


* Die Wohnfläche BGF und Nebennutzflächen sind inkl. 30 cm der Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.

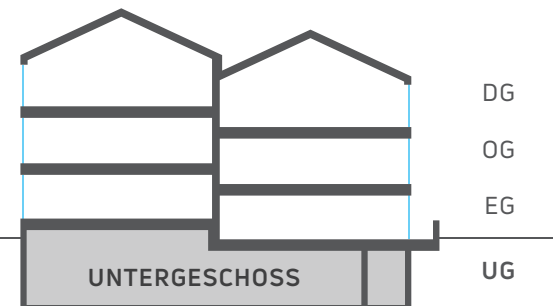




Untergeschoss



0 1 2 3 4 5 m





Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Das Neubauprojekt «Allegra» entsteht an der Jeninserstrasse 3 und 5 in 7208 Malans. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungen sehr gut möblierbar sind, aber auch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulassen. Die Gestaltung der Fassaden sowie der allgemeinen Bereiche werden durch den Architekten festgelegt. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Aussenhülle

Fassaden

- Einsteinmauerwerk mit mineralischem Dickschichtfassadenputz.
- Abschlüsse in Kupfer oder Aluminium einbrennlackiert.
- Geländer aus Metall duplexiert.
- Holz-Metallfenster mit 3-fach-Wärmeisolierglas und innenliegendem Leibungsfutter aus Fichtenholz.
- Sonnenschutz mit Stoffvertikalstoren mit Motorantrieb.

Dach

- Steildach in Holzelementbauweise.
- Eindeckung mit Tonziegel und PV-In-Dach Modulen.
- Terrassenbelag mit Feinsteinzeugplatten.

Gemeinschaftlich genutzte Objektteile

Unterniveaugarage

- Unterirdische, geschlossene Einstellhalle mit 14 Garagenplätzen.
- Das Garagentor mit Elektroantrieb wird über eine Radarsteuerung mit Handsender bedient.

Untergeschoss

- Der allgemeine Veloabstellraum ist direkt von aussen zugänglich.
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum und einen Geräteraum in der Tiefgarage/Untergeschoss.

- Anschlüsse in Kellerraum für Waschmaschine sind vorhanden.
- Alle Wände und Decken werden gestrichen.

Aussenbereich

- Grosszügiger Vorplatz mit Besucherparkplätzen und gedeckter Eingangsbereich.
- Bepflanzungskonzept mit vorwiegend einheimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Blumen.
- Die Erdgeschosswohnungen und eine Obergeschosswohnung haben ihren eigenen Privatgartenbereich mit Rasen- und Pflanzflächen, deren Nutzung geregelt ist.
- Im südlichen Teil der Anlage wird ein allgemeiner Begegnungsbereich geschaffen.

Haustechnik

- Das Gebäude verfügt über einen gemeinsamen Technikraum im UG.

Aufzugsanlagen

- Rollstuhlgerechter Personenaufzug.
- In fünf von sechs Wohnungen führt der Aufzug direkt in die Wohnung.

Elektroinstallationen

- In sämtlichen Räumen sind genügend Steckdosen und Schalter für Licht und Storen eingebaut.
- Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Multimedia Anschlüsse und sind zudem mit Leerrohren ausgestattet.
- Gegensprechanlage inkl. Video-Kamera und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre.
- Modernes Beleuchtungskonzept im Aussenbereich, den allgemeinen Hausteilen, sowie in den Wohnungen, Korridoren, Küchen und Bäder.
- Ladestation-Anschlüsse in der Tiefgarage mit Lastmanagement für Elektromobilität.
- PV-Anlage mit Zusammenschluss für Eigenverbrauch (ZEV).

Heizanlagen

- Als Hauptwärmequelle ist für das Mehrfamilienhaus eine autonome Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Erdsonden vorgesehen.
- Zusätzlich mit Sommer-Kühlfunktion über Bodenheizung (Free-Cooling-System).
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung, Steuerung über Aussenfühler.
- Heiz- und Warmwasser-Verbrauchsmessung individuell pro Wohnung.
- Warmwasserspeicher für die Speicherung und Nutzung von Energie der PV-Anlage als Brauchwasser.

Sanitäre Anlagen

- Alle Installationen in schallhemmenden Ausführungen nach SIA 181.
- Die Badezimmer sind mit modernen Sanitärapparaten in gehobenem Standard gemäss Apparateliste der Verkäuferschalt ausgestattet. Die definitive Auswahl der Sanitärapparate bleibt den Käufern vorbehalten.
- Für jede Wohnung ist eine Budgetposition für einen Waschautomat und Wäschetrockner vorgesehen.

Wohnungen

Küche

- Einbauküchen gemäss den Küchenplänen und dem detaillierten Küchenbeschrieb.
- Spensazugang in Küchenfront integriert.
- Geräumige Kochinsel.
- Budgetposition 3.5-Zimmerwohnung (inkl. MwSt.) CHF 30'000.-, 4.5-Zimmerwohnung und 5.5-Zimmerwohnung (inkl. MwSt.) CHF 35'000.-.

Schreinerarbeiten

- Wohnungstüren mit Spion und 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
- Innentüren mit Blockfutter aus sichtbarem Fichtenholz.
- Doppelte Vorhangschienenprofile bündig in Weissputzdecke montiert.
- Budgetposition für Garderoben (gemäss Grundrissplan), Wohnungen 1, 2, 3 und 5 von CHF 5'000.- inkl. 8.1 % MwSt., Wohnungen 4 und 6 von CHF 4'000.- inkl. 8.1 % MwSt.

Bodenbeläge

- Treppenhaus in Feinsteinzeugplatten.
- Autoeinstellhalle, Nebenräume und Veloabstellraum im UG in Monobeton.
- Budget für Plattenbeläge in Nasszellen von Brutto 70.- CHF/m² inkl. 8.1 % MwSt. unverlegt.
- Budget für Parkettbeläge in Wohnräumen von Brutto 100.- CHF/m² inkl. 8.1 % MwSt. unverlegt.

Decken- und Wandbeläge

- In Wohn- und Schlafzimmern: Decken in Weissputz, weiss gestrichen. Dachgeschoss 3-SP.
- Wände mit Abrieb 0.5 – 0.7 mm, aufgezogen, weiss gestrichen.
- In Nassbereichen: Decken mit Weissputz, weiss gestrichen.
- Budget für Plattenbeläge in Nasszellen von Brutto 70.- CHF/m² inkl. 8.1 % MwSt. unverlegt.

Bestimmungen

Detaillierter Bau- und Leistungsbeschrieb

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der Kurzbaubeschrieb beschränkt sich auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen detaillierte Angaben mit entsprechenden Budgets zur Verfügung. Grundlage bildet der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb des Architekten.

Reservation, Zahlung

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung CHF 50'000.-.
- Anschliessend wird der Kaufvertrag erstellt und im Grundbuchamt beurkundet. Dazu ist eine Teilzahlung von 20% des Kaufpreises zu leisten, unter Anrechnung der Reservationszahlung. Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über den Gesamtpreis ist 10 Arbeitstage vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.
- Restzahlung gemäss Zahlungsplan (Best. gem. KV).
- Bauherrenwünsche werden durch die Handwerker und Planer direkt in Rechnung gestellt.

Bemerkungen

Die Notariats-, Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern werden von der Käuferschaft übernommen.
Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Hinweis allgemein

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Verkaufspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Quellen: Fotos Malans von Kurt Landolt

Bauherrschaft

RIVA INVEST

Riva Invest AG
Burghalden 6
CH-9100 Herisau
www.rivainvest.ch

Architektur



LB Architektur GmbH
Letzastrasse 5
CH-9462 Montlingen
www.lbarchitektur.ch

Verkauf & Beratung

Ginesta
Immobilien

Frau Raffaella Schneider Leu
Frau Chantal Kloter
+41 81 254 37 70
graubuenden@ginesta.ch

