

Exposé

Neubau  
Mehrfamilienhaus Bongertrecht



**t&m immo**  
immobilien



# Inhaltsverzeichnis

GEMEINDE MALANS	1
PROJEKT	2
LAGE	3
SITUATION	4
GRUNDRISSE	5
ANSICHTEN	14
BAUBESCHRIEB	15
ZAHLUNGSPLAN	19
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN	19
VERKAUFSPREISE	20
KONTAKT	21

## Gemeinde Malans

Oberhalb des Rheines und am Hang zum Vilan, liegt die Gemeinde Malans.

Mit seiner Lage wird es geradezu von der Sonne verwöhnt und die Aussicht über das Rheintal lässt sich dadurch hervorragend geniessen.

Charakteristisch für das Weindorf sind auch die massigen Mauern entlang der Strassen, die sich durch die Rebhänge bis ins Dorf schlängeln. Diese Verflechtung von Bebauung und Wein-, Obst-, sowie eingezäunten Hausgärten erzeugt eine einzigartige ländliche Idylle.



### Malans in Zahlen

-Einwohner	2533 (Stand per 31.12.2023)
-Steuerfuss	75%
-Schulen	Eschergut (Primarstufe), Oberstufe (Real- und Sekundarstufe), Karlihofschule (Primarstufe, Real- und Sekundarstufe)
-Kindergarten	Grün, Rot, Blau
-Kita	Kindertagesstätte Neugut
-Vereine	über 22
-ÖV	RhB, Postauto
-Einkaufen	Volg, diverse Bauernlädeli und Weingute
-Sport	Wandern, Turnverein, Pumptrack, Tennis, Fitnesscenter

## Projekt

Der entstehende Neubau im Quartier „Bongertrechtli“ beinhaltet 5 Wohnungen und eine grosszügige Autoeinstellhalle mit Abstellräumen.

Der einheitliche Baukörper ist nach Süd-Westen ausgerichtet, damit sich die Sonne und der schöne Ausblick auf die umliegenden Berge und ins Bündner Rheintal auf den grossen Terrassen herrlich geniessen lässt

Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachten Grundrisse ermöglichen es Ihnen, Ihre individuellen und kreativen Einrichtungsideen umzusetzen.

Im Untergeschoss befinden sich die Einstellhalle und die grosszügigen privaten Abstellräume.

Im Erdgeschoss ist die einzige 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung und Kellerräume.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich je zwei 4.5 Zimmer-Eigentumswohnungen.

Mit dem Lift gelangt man bequem und hindernisfrei in alle Etagen.

Die Wohnungen sind nach den Richtlinien des hindernisfreien Bauens geplant und können so bis ins hohe Alter ideal genutzt werden.

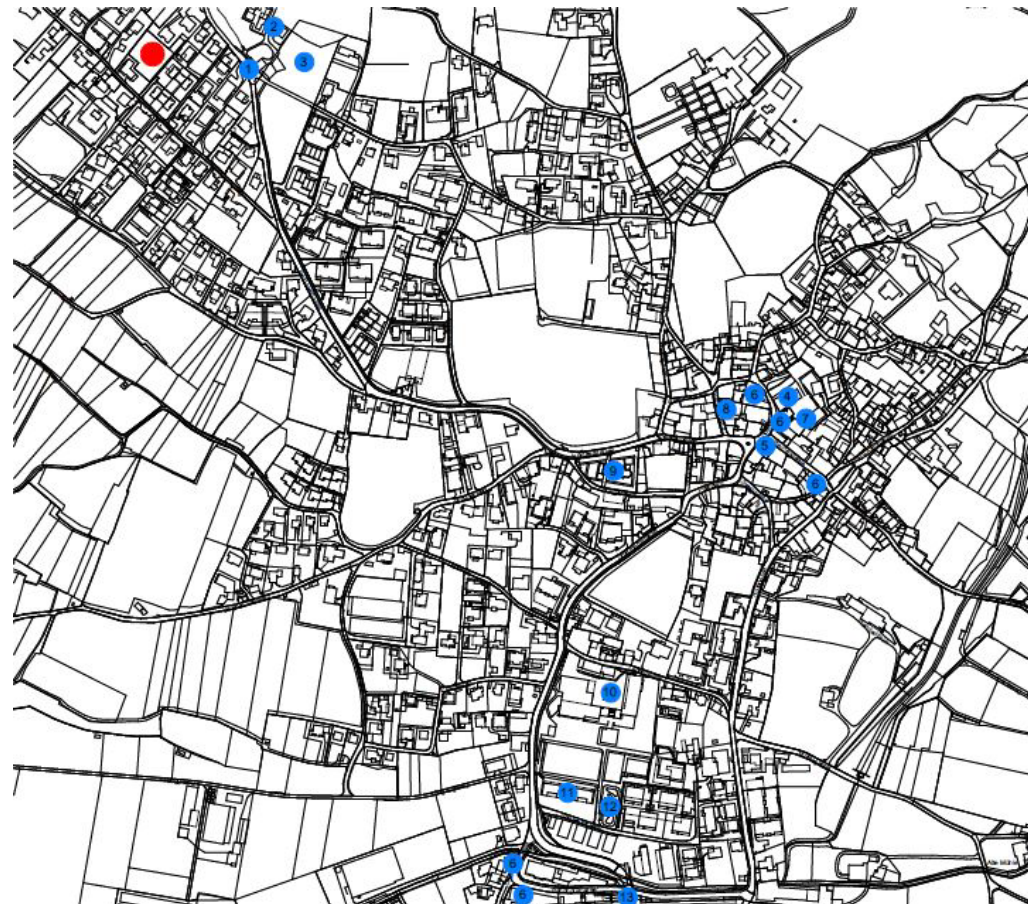
Die eigenen Hauswirtschaftsräume in jeder Wohnung runden das optimale Raumangebot ab.

Der hochwertige Ausbaustandard, die hohe Bauqualität bietet Ihnen eine nachhaltige Investition mit herausragender Wohnqualität. Durch die PV-Anlage lassen sich geringere Energiekosten erwarten. Hinzu kommt das alle Wohnräume im Winter über die Wärmepumpe geheizt und im Sommer gekühlt werden.

## Lage

Malans liegt neben Landquart, also man ist direkt an die Autobahn A3 angeschlossen. Falls Sie den Öffentlichen Verkehr bevorzugen können Sie mit dem Postauto (Haltestelle ist 3 Gehminuten von der Haustüre entfernt) mitfahren oder im Bahnhof Malans in einen Zug einsteigen. Doch im Dorf lässt sich vieles einkaufen, im Volg oder bei den Bauernhöfen.

●	Neubau MFH Bongertrehti
1	Bushaltestell
2	Älplibahn
3	Spielplatz
4	Gemeindeverwaltung
5	Volg
6	Restaurant / Imbiss
7	Oberstufe Schulhaus
8	GKB-Automat
9	Kirche
10	Unterstufen Schulhaus
11	Kindergarten
12	Pumptrack
13	Bahnhof

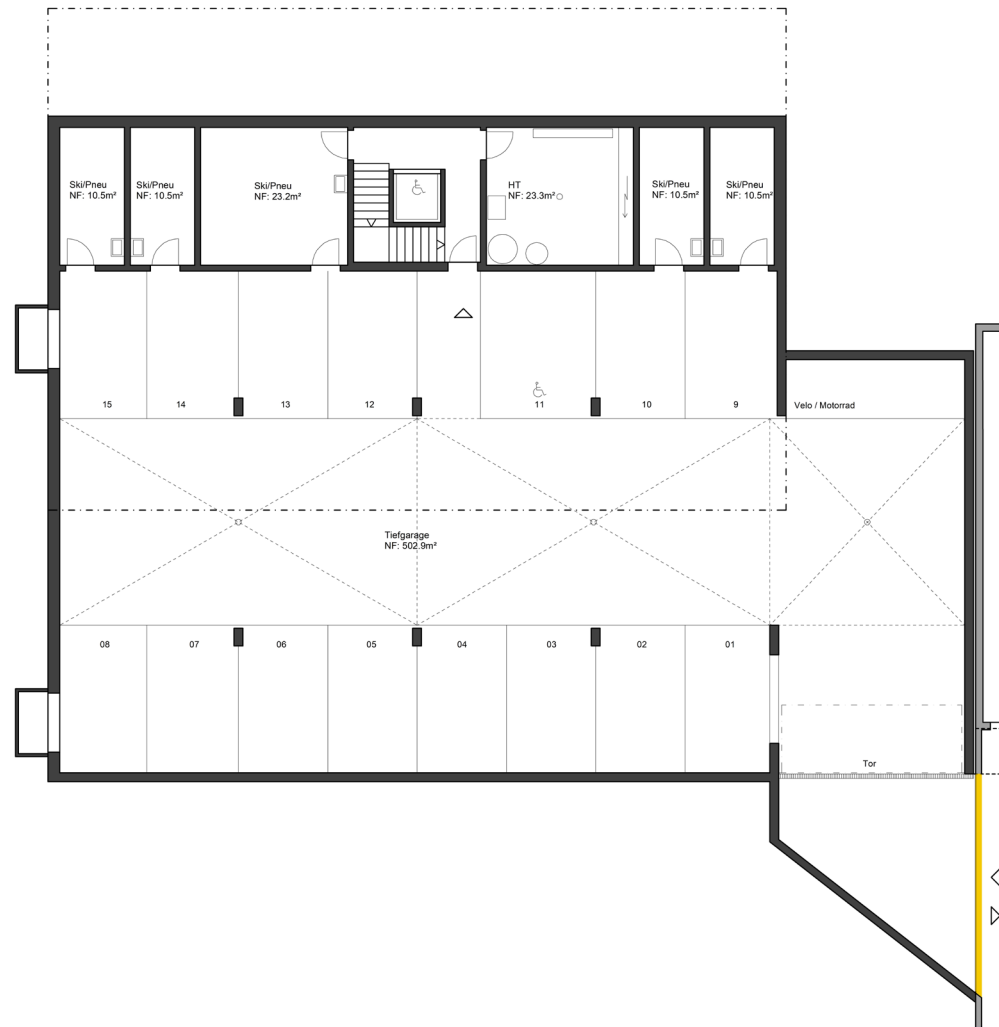


# Situation



# Grundrisse

## Untergeschoss



# Übersicht Erdgeschoss





## Ausschnitt Erdgeschoss

Wohnung Nr. 01

3½ - Zimmerwohnung

Bruttowohnfläche = 151.5 m<sup>2</sup>

Terrasse = 62.1 m<sup>2</sup>

Garten = 300 m<sup>2</sup>

Keller EG = 19.2 m<sup>2</sup>

Ski/Pneu UG = 10.5 m<sup>2</sup>



# Übersicht Obergeschoss



## Ausschnitt Obergeschoss

Wohnung Nr. 02

4½ - Zimmerwohnung

Bruttowohnfläche = 157.8 m<sup>2</sup>

Terrasse = 39.6 m<sup>2</sup>

Garten = 152.3 m<sup>2</sup>

Keller EG = 13.4 m<sup>2</sup>

Ski/Pneu UG = 10.5 m<sup>2</sup>



## Ausschnitt Obergeschoss

Wohnung Nr. 03

4½ - Zimmerwohnung

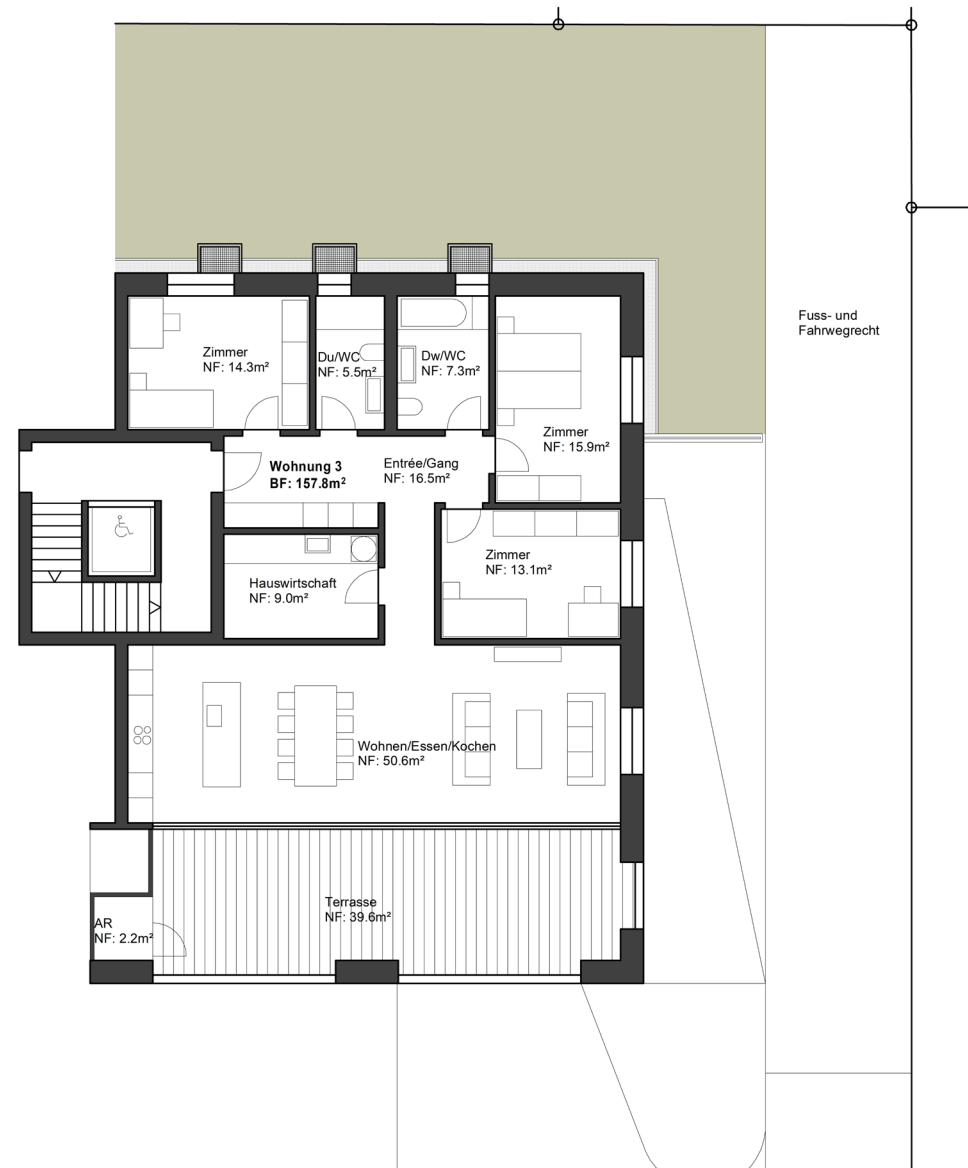
Bruttowohnfläche = 157.8 m<sup>2</sup>

Terrasse = 39.6 m<sup>2</sup>

Garten = 103.1 m<sup>2</sup>

Keller EG = 13.4 m<sup>2</sup>

Ski/Pneu UG = 10.5 m<sup>2</sup>



## Übersicht Dachgeschoss



## Ausschnitt Dachgeschoss

Wohnung Nr. 04

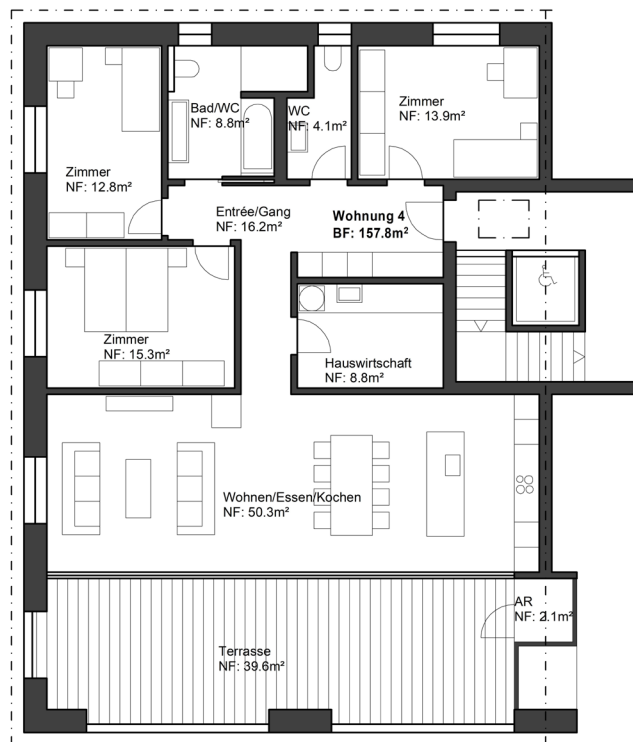
4½ - Zimmerwohnung

Bruttowohnfläche = 157.8 m<sup>2</sup>

Terrasse = 39.6 m<sup>2</sup>

Keller EG = 18.3 m<sup>2</sup>

Ski/Pneu UG = 23.2 m<sup>2</sup>



## Ausschnitt Dachgeschoss

Wohnung Nr. 05

4½ - Zimmerwohnung

Bruttowohnfläche = 157.8 m<sup>2</sup>

Terrasse = 39.6 m<sup>2</sup>

Keller EG = 16.8 m<sup>2</sup>

Ski/Pneu UG = 10.5 m<sup>2</sup>



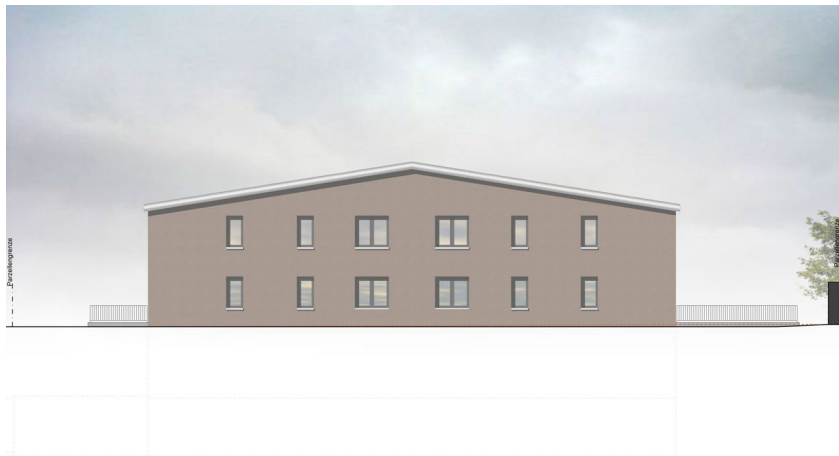
# Ansichten



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



# Baubeschrieb

## Material- und Farbkonzept

Das Material- und Farbkonzept wird von der Bauherrschaft und dem Architekten vorgegeben und nach dem behördlich bewilligten Material- und Farbkonzept umgesetzt. Sämtliche Materialien und Farben des allgemeinen und äusseren Hausbereichs sind definiert und können durch die Käuferschaft nicht geändert werden.

## Lampen- und Beleuchtungskonzept

Das Lampen- und Beleuchtungskonzept der Allgemeinbeleuchtung (Untergeschosse, Nebenräume, Treppenhäuser, Balkone und Terrasse sowie der Umgebung, etc.) wird durch die Bauherrschaft und den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Elektroplaner/Beleuchtungsplaner erstellt und können durch eine Käuferschaft von Stockwerkeigentum nicht geändert werden.

## Gebäude

### Beton und Stahlbetonarbeiten

Sämtliche Dimensionierungen, Betonqualität, Abdichtungen und Bewehrungen nach Angabe des Bauingenieurs inkl. evtl. notwendiger Zuschlagstoffe. Beton und Stahlbetonarbeiten gemäss den gültigen SIA-Normen. Ausführung der Betonwände in Ortbeton. Sämtliche Schalungstypen von roh bleibendem Beton bzw. Sichtbeton gemäss separatem Farb- und Materialkonzept. Im Untergeschoss Bodenplatte in Stahlbeton, z.T. im Gefälle, Oberfläche und Rampe zur Einstellhalle mit Asphalt. Wände gegen Erdreich in Stahlbeton. Decke mit statisch notwendigen Stützen und Wandscheiben gem. Angaben Bauingenieur. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss Decken, Wohnungstrennwände, statisch notwendige Stützen und Wandscheiben in Stahlbeton, Ausführung nach Angaben Bauingenieur.

### Maurerarbeiten

Innenwände im Untergeschoss in Beton Schalungstyp 2 oder Kalksandstein industriesicht, vollfugig vermauert. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss Aussenwände zum Teil in Einsteinmauerwerk 42.5cm und Backstein 20 cm. Innenwände zum Teil in Backstein 15cm, nach Angabe Statiker. Perimeterdämmung wo notwendig gegen Erdreich an Betonwänden befestigt mit integrierter Drainage- und Filterschicht.

### Fassade

Hauptfassaden mit 42.5 cm z.B. Einsteinmauerwerk durch Baumeister gem. Vorgabe Energieausweis. Netzeinbettung Stucanet Fixit mit Grundputz. Deckputz auf Hauptfassaden mit Putz Körnung 6 mm, eingefärbt und gestrichen. Rahmen um Fenster mit 1mm Körnung oder glatter Spachtelung. Deckputz Fungizid-/Algizidschutz ausgerüstet. Seitenwände und Untersichten der Terrassen verputzt mit Körnung 1 mm und gestrichen. Alle Farben und Oberflächen gemäss separatem Farb- und Materialkonzept. Stahlton Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen.

### Dach

Giebeldach mit Konstruktion aus Stahlbeton. Mit Eindeckung Ziegel gemäss Architekten und PV-Anlage.

## **Fenster**

Fenster- und Fenstertüren werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Sämtliche Fenster der Wohngeschosse als Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, U-Wert nach Vorgabe Energieausweis. Fenster innen Fichtenholz, aussen Metall einbrennlackiert oder pulverbeschichtet Fenster und Fenstertüren mit Drehkippbeschlägen, bei der Fensterfront zu den Balkonen und Terrassen mit Hebe-/Schiebetüren, wo notwendig VSG/ESG Gläser nach Vorgabe SIGAB Richtlinie. Beschläge Glutz Merkur Edelstahl matt gebürstet oder gleichwertig.

## **Türen und Tor**

Hauseingangstüre zum Treppenhaus aus Glas-Metall mit wärmegeämmten Aluminiumprofilen mit DreifachIsolierverglasung, wo notwendig VSG/ESG nach Vorgabe SIGAB Richtlinie. Beschläge innen Glutz Merkur, Edelstahl matt gebürstet, aussen Stosgriff, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner. Wohnungseingangstüren mit Spion, KABA-Ausschnitt und Dreipunktverriegelung. Stahlzarge grundiert zum Spritzlackieren. Wo notwendig Brandschutz- und Klimatüren. Zimmertüren als Stahlzargentüren, Türblatt lasiert, mit dreiseitigen Gummidichtungen. Profildichtung in Türfutter. Die Türblätter sind jeweils stumpf einschlagend. Mit Einsteckschloss, Drücker und Bartschlüssel, in WC/Bad mit WC-Rosette. Drücker und Rosetten Edelstahl matt gebürstet, Typ Glutz Merkur oder gleichwertig. Zu den Nebenräumen im Erdgeschoss und Untergeschoss, Stahlzargentüren grundiert zum Spritzlackieren. Wo notwendig gem. Vorgabe Brandschutz als EI30 Türen VKF zertifiziert, mit Türschliesser.

## **Sonnenschutz**

Bei allen Fenstern und Hebeschiebetüren Verbundraffstoren z.B. Typ VR 90, einzeln elektrisch bedienbar. Bei der Loggia jeweils vertikale Stoffstoren z.B. Typ VSe Zip an der Fassade, elektrisch bedienbar, gemäss Konzept Architekt. Oberfläche der Metallteile einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Stoff aus der Standardkollektion des Herstellers, Farbe gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt.

## **Boden-/Wand-/Deckenbeläge**

Hartbetonbelag im Verbund eingebaut in dem ganzen Untergeschoss bis zum Garagentor (ausser Technikraum, Ski/Pneu und Treppenhaus) teilweise im Gefälle. Monobetonfinish in Technikraum und Ski/Pneu. Im Treppenhaus Platten. Schmutzschleusen aus Teppich beim Eingang im EG und UG. Die Wohnungen werden mit Parkett Eiche Goldbraun Country von ProCasa ausgestattet. Die Nasszellen (Böden und Wände) und Hauswirtschaftsräume werden mit keramischen Plattenbelägen Typ Globus von ProCasa ausgestattet sowie den Balkonen und Terrassen. Verlegehöhe, Fugenbilder und Formate gemäss Konzept Architekt. Die definitive Auswahl des Bodenbelages bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material nicht verlegt exkl. sämtlichen Zuschlägen und MwSt. : Parkett CHF 90.-/m<sup>2</sup> und keramischer Plattenbelag CHF 50.-/m<sup>2</sup>). Die Keller werden mit keramische Plattenbeläge Typ Bachmann von ProCasa ausgestattet (Budget Material keramischer Plattenbelag nicht verlegt exkl. sämtlichen Zuschlägen und MwSt. CHF 20.-/m<sup>2</sup>). Abdichtungen gemäss einschlägigen Normen und Abdichtungskonzept. Alle Wände und Decken verputzt und gestrichen, gemäss separatem Farb- und Materialkonzept.

## **Küche**

Kücheneinteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekt, V-Zug-Apparate (Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine, Kompaktbackofen, Dampfbackofen Kombisteamer), Induktionskochstelle mit Glaskeramik mit integriertem V-Zug-Kochfeldabzug (Umluftsystem). Fronten in hochwertigem Kunstharz. Arbeitsplatte in Naturstein und Rückwände aus lackiertem Glas. Unterbauleuchten bei Hochschränken. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käufern vorbehalten.

## **Elektroanlagen**

Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des eidg. Starkstrominspektorates. Hauptverteilungen: Elektrozuleitung bis Hauptverteilung geführt. Zählerplätze mit Sicherheits-, Fehlerstromschutz und Regelautomaten für allgemeine Raumzonen. Unterverteilung: Zuführung der Wohnungsleitungen von der HV zur UV in zugewiesener Steigzone oder eingelegt. Allgemein: Sämtliche Installationen unter Putz ausser bei Sichtmauerwerk im UG. Erdungen im Fundament. Gesamte Elektroanlage gem. Ausführungsplänen und Beschrieb Fachplaner. Sonnerie mit Gegensprechanlage in Briefkastenanlage bei Hauseingangstüre integriert. Elektrischer Türöffner für Hauseingangstür. Pro Wohn- und Schlafräum zwei 3-fach Steckdosen und in den Wohnräumen und in Schlafräumen 1 Multimediaanschluss. Details/Positionen gemäss Plänen Elektroplaner. Storen elektrisch, einzeln steuerbar, keine Zentralsteuerung.

## **Heizungsanlage**

Erdsonden und Sole/Wasser-Wärmepumpe für Warmwasser und Heizenergie. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnungen. Raumthermostaten in allen Zimmern und Wohn-/Essbereich der Wohnungen. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 20° in den Wohnräumen und auf 22° in den Nasszellen ausgelegt. Freecooling-Funktion über die Fussbodenheizung in den Wohnungen. Gesamte Heizungsanlage gem. Ausführungsplänen, Haustechnikkonzept und Beschrieb Fachplaner.

## **Lüftungen**

Einbau von dezentralen Kleinlüftern z.B. Limodor in den gefangenen Räumen (die keine natürliche Belüftung haben) und gefangenen Räumen wo notwendig. Küchenabluft je Wohnung mit Umluft. Adsorptionsentfeuchtungsanlage in Ski/Pneu im Untergeschoss.

## **Sanitäranlagen**

Einteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekt. Lieferung und schallgedämmte Montage der Apparate. Die definitive Auswahl für die sanitären Apparate bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss zur Verfügung stehender Standardofferte (inkl. Waschturm) und separaten Plänen des Architekten. Fallleitungen, Zweig- und Anschlussleitungen in Kunststoffrohren PE-Silent (Geberit) samt Formstücken.

## **Umgebung**

Humusieren und herauslesen grösserer Steine. Feinplanie und Ansaat der Grünflächen und Böschungen. Rasensaat durch den Gärtner. Kiesstreifen entlang der Fassade. Liefern und Pflanzen von einheimischen Sträuchern und dgl. gemäss Umgebungskonzept. Hauszugang, Besucherparkplätze und Vorplatz sowie sämtliche Wege mit Pflastersteinen ausbilden. Zufahrt und Rampe zur Einstellhalle asphaltiert.

## **Bemerkungen**

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA-Normen werden eingehalten.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsituation mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 130.-/h exkl. MwSt.).
- 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.
- 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 130.-/h exkl. MwSt.).
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inkl. Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernehmen die Käufer.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.

Stand: 19.08.2024

## Zahlungsplan

1. CHF 20'000.- Reservationszahlung bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages.
2. 20% Anzahlung des Kaufpreises bei notarieller- und öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags abzüglich Reservationszahlung. Die Käuferschaft händigt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank über den Restbetrag aus.
3. 80% vor Eigentumsübertragung und Besitzesantritt auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft des Objektes.

## Allgemeine Bedingungen

Der vorliegende Baubeschrieb wurde während der Projektierungsphase erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss den SIA-Normen sind bindend und dürfen nicht unterschritten werden. Die Werte der aktuellen SIA-Normen werden eingehalten.

Änderungen der Käuferschaft, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundausstattung führen, werden über die Objektabrechnung abgegolten. Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss Unklarheiten oder Unverständnisse mit der Erstellerin zu klären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert. Die Erstellerin kann Käuferwünsche ablehnen, die Nachbarwohnungen oder das Gebäude als Ganzes betreffen oder anderweitig Nachteile mit sich bringen.

Die vorliegende Projektdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

## Verkaufspreise

### Wohnungen

Nummer	Objekt	Geschoss	Bruttowohnfläche	Terrasse	Keller	Garten	Verkaufspreis CHF
1	3½ - Zi.-Whg.	EG	151.5	62.1	19.2	300.0	verkauft
2	4½ - Zi.-Whg.	OG	157.8	39.6	13.4	152.3	verkauft
3	4½ - Zi.-Whg.	OG	157.8	39.6	13.4	103.1	verkauft
4	4½ - Zi.-Whg.	DG	157.8	39.6	18.3		verkauft
5	4½ - Zi.-Whg.	DG	157.8	39.6	16.8		verkauft

### Einstellplätze

Nummer	Objekt	Geschoss	Ski/Pneu (Abstellraumfläche)	Zuteilung	Verkaufspreis CHF
01+09	Einstellplatz	UG	10.5	Zu Wohnung Nr. 1	verkauft
02+10	Einstellplatz	UG	10.5	Zu Wohnung Nr. 2	verkauft
07+14	Einstellplatz	UG	10.5	Zu Wohnung Nr. 3	verkauft
12+13	Einstellplatz	UG	23.2	Zu Wohnung Nr. 4	verkauft
08+15	Einstellplatz	UG	10.5	Zu Wohnung Nr. 5	verkauft
03	Einstellplatz	UG		-	40'000.00
04	Einstellplatz	UG		-	verkauft
05	Einstellplatz	UG		-	verkauft
06	Einstellplatz	UG		-	verkauft
11	Einstellplatz	UG		-	verkauft

## Kontakt

Bauherrschaft, Beratung und Verkauf:



**t&m immo**

immobilien

t&m immo ag  
Industriestrasse 12a  
7304 Maienfeld  
Schweiz

Tel. +41 81 599 11 90

[info@tm-immo.ch](mailto:info@tm-immo.ch)  
[www.tm-immo.ch](http://www.tm-immo.ch)

Architektur und Bauleitung:

**KAUNDBE**

Kaundbe Architekten AG  
Poststrasse 27  
9494 Schaan  
Liechtenstein

Telefon +423 239 66 60

[architekten@kaundbe.com](mailto:architekten@kaundbe.com)  
[www.kaundbe.com](http://www.kaundbe.com)