

S

SOLEA

Solea – Ihr neues Zuhause in Davos.

In Davos Frauenkirch, an einer privilegierten Sonnenlage direkt an der Grünzone mit Weitsicht über die Davoser Bergwiesen, entsteht das Wohnhaus Solea.

Die moderne Architektur, inspiriert von traditionellen Materialien der Umgebung, setzt es neue Massstäbe in Frauenkirch.

Das Wohnhaus besteht aus elf exklusiven Einheiten, welche durch ihre Übereck-Ausrichtung von sehr viel Tageslicht profitieren können. Die Ausrichtung der sehr grosszügigen Wohnräumen mit Weitblick über die angrenzende und unverbaubare Landwirtschaftszone, verbindet die Natur mit dem Neubau.

Das komplette Gebäude verfügt über einen sehr hohen Ausbaustandart mit auserlesenen und hochwertigen Materialien.

Der Komfort von der grosszügigen Einstellhalle mit angrenzenden privaten Keller-, Ski- und Veloräumen, sowie trockener Erschliessung über den Aufzug zu den Wohnungen, rundet das gesamtpacket ab. Ausreichende Parkplätze im Freien bieten Besucher und Gästen stets Möglichkeiten für das Abstellen ihrer Fahrzeuge.

Auch die Sportler kommen auf Ihre Kosten. In der direkten Umgebung befindet sich die Langlaufloipe, Wanderwege, Bikerouten, usw. Neben dem Hauseingang liegt ein zusätzlicher allgemeiner Velo- und Skiraum für das Aufbewahren der Sportgeräte.

Unsere Motivation ist es, hochwertige Wohnungen zu entwickeln, welche den heutigen Wohnanforderungen gerecht werden. Dazu gehören auch grosszügige Nebenräume im Untergeschoss, komfortable Einfahrts- und Fahrbereiche für Motorfahrzeuge, Waschräume direkt in den Wohnungen sowie ausreichend dimensionierte private Aussenflächen für jede Einheit.

Wählen Sie Ihre Traumwohnung im Neubau Solea. Mein Team und ich stehen Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heissen.



Nando Fopp Architektur AG
Davos Platz



Davos – Zwischen Natur und Kultur.

Wer einen Ort sucht, an dem sich Entspannung und Inspiration nicht ausschliessen, wird in Davos fündig. Als höchstgelegene Stadt Europas (1'560 m ü. M.) und zugleich eine der bekanntesten Feriendestinationen der Welt bietet Davos eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Eingebettet in die Bündner Bergwelt und doch mit urbanem Charakter entsteht hier eine besondere Symbiose zwischen urbaner Infrastruktur und ländlicher Umgebung. In unmittelbarer Nähe öffnen sich zudem vier pittoreske Seitentäler mit eindrucksvoller Landschaft. Hier verbindet sich alpine Weite mit einem anspruchsvollen Freizeit- und Kulturangebot – und das zu jeder Jahreszeit.

Der Winter verwandelt Davos in ein Paradies für Schneesportler. Mit mehreren Skigebieten, einem dichten Netz an Langlaufloipen, Winterwanderwegen und Schlittelwegen ist Abwechslung garantiert. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut, sodass sowohl sportlich Aktive als auch Geniesser voll auf ihre Kosten kommen.

Sobald der Schnee weicht, beginnt die grüne Jahreszeit. Dann werden die Berge zu einem Rückzugsraum für Wanderer, Biker, Kletterer und

alle, die draussen auftanken möchten. Der Davosersee lädt zum Schwimmen, Segeln oder einfach zum Innehalten ein. Auch Golfliebhaber finden hier ihr alpines Spielfeld mit beeindruckender Kulisse.

Und wer das kulturelle Leben schätzt, wird auch hier nicht enttäuscht: Ausstellungen, Konzerte, Festivals und ein internationales Publikum sorgen für Vielfalt und Begegnung. Nicht zuletzt ist Davos mit dem Weltwirtschaftsforum (WEF) weltweit vernetzt.

Davos ist mehr als ein Ferienziel. Es ist ein Ort mit Tiefe, Offenheit und Charakter – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Quellenangaben Bilder. Z.Vg. Damian Markutt



Quellenangaben Bilder. Z.Vg. Damian Markutt



Quellenangaben Bilder. Z.Vg. Damian Markutt



Idyllische Lage mit herrlicher Bergsicht.

Die Liegenschaft SOLEA liegt in schöner Aussichtslage in Davos Frauenkirch – mit freier Sicht auf die umliegenden Gipfel und viel natürlichem Licht. Der unverbaubare Weitblick und die grosszügige Sonneneinstrahlung schaffen ein Wohnerlebnis, das Weite, Stille und die Schönheit der alpinen Landschaft kombiniert.

Die Vorteile Ihres neuen Domizils.

Am ruhigen Spycherweg 1 in Davos Frauenkirch geniessen Sie eine Wohnlage, die Gelassenheit, Natur und ein hohes Mass an Lebensqualität vereint. Umgeben von Alpenwiesen, alten Walserhäusern und der Weite des Landwassertals, entsteht hier ein Zuhause für alle, die sich gerne in naturnaher Umgebung entfalten möchten.

Der Bahnhof Davos Frauenkirch sowie die nahegelegene Bushaltestelle Landhaus sind fussläufig erreichbar. Von hier gelangen Sie bequem nach Davos Platz oder in Richtung Filisur – ideal für den Alltag wie auch für Wochenendgäste.

In Sachen Freizeit hat die Umgebung viel zu bieten: Das Rinerhorn ist in wenigen Minuten erreichbar und bekannt für seine sonnigen Pisten und entspannten Wanderwege. Ebenso lädt das nahegelegene



Sertigtal zu ausgedehnten Spaziergängen, Schneeschuhwanderungen und Ausflügen in unberührte Natur ein. Auch der Parc Ela, der grösste Naturpark der Schweiz, liegt nicht weit entfernt.

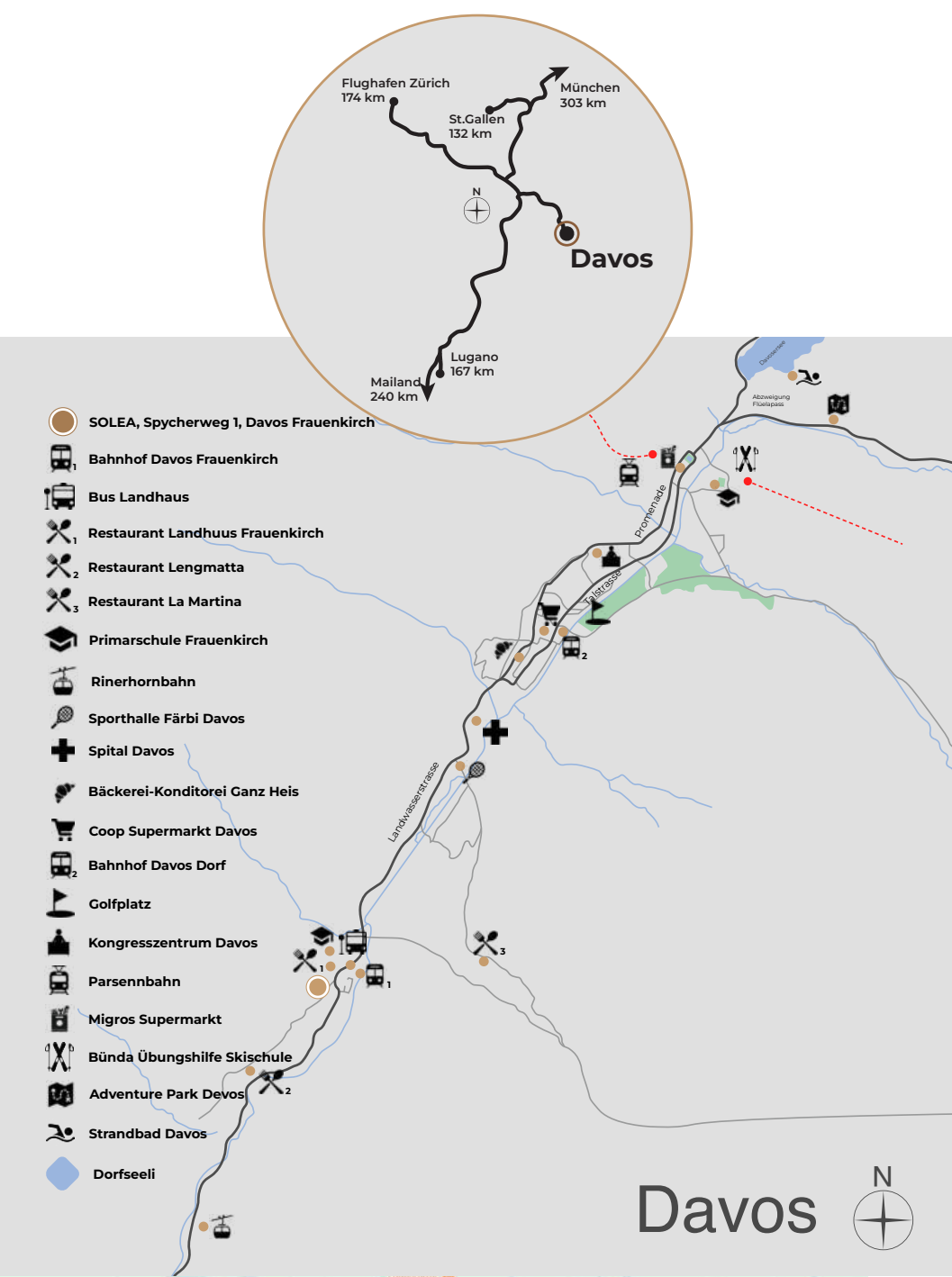
Kulinarisch überzeugen das Restaurant Landhuus Frauenkirch direkt um die Ecke, La Martina in Clavadel sowie das traditionsreiche Hotel Lengmatta – alle ideal für gemütliche Stunden nach einem aktiven Tag.

SOLEA liegt dort, wo Davos zur Ruhe kommt – naturnah, sonnig und mit Raum zum Durchatmen.

Ihr Weg nach Davos Frauenkirch – unkompliziert und entspannt.

Ob mit dem Auto oder der Bahn – Ihr neues Zuhause in Davos Frauenkirch erreichen Sie schnell und stressfrei. Die Anfahrt mit dem Auto erfolgt über die A13 Zürich – Chur. Verlassen Sie die Autobahn bei der Ausfahrt «Landquart» und folgen Sie der gut erschlossenen Hauptstrasse ins Landwassertal. In weniger als einer Stunde sind Sie in Davos Frauenkirch.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Anreise komfortabel. Ab Landquart bringt Sie die Rhätische Bahn direkt nach Davos Frauenkirch – ohne Umsteigen, mit herrlichem Ausblick inklusive. Vor Ort verbinden Buslinien zuverlässig alle Ortsteile und Freizeitziele. So beginnt Ihre Auszeit bereits mit dem ersten Schritt, der Anreise – bequem, entspannt und landschaftlich eindrucksvoll.



Das Objekt

Neubau mit elf Wohnungen, davon zwei als Erstwohnungen bewilligt.

Bauökologie

Die Bauweise entspricht den aktuellen Anforderungen. Die Normen betreffend Schallschutz und Wärmeschutz werden eingehalten.

Küche

Einbauküchen mit hochwertigen Fronten und Natursteinabdeckung. Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld und Umluftdampfabzug. Definitive Auswahl gemäss Käuferdossier Küchenbau.

Cheminée

In den Dachwohnungen Nr. 9–11 können auf Wunsch Cheminéeanlagen eingebaut werden. Kaminanlagen und Frischluftzufuhr sind vorbereitet.

Liftanlage

Rollstuhlgängiger Personenaufzug vom Unter- bis ins Dachgeschoss, für mindestens 9 Personen.

Heizung

Wärmeerzeugung über Pelletheizung mit Warmwasseraufbereitung. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, regulierbar über Einzelraumthermostate. Fernzugriff für Zweitwohnungen vorgesehen.

Lüftung

Abluftsystem in Nasszellen und Waschküchen. UG-Räume werden mittels Adsorptionsentfeuchter entfeuchtet. Einstellhalle mit Abluftanlage.

Sanitär

Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen. Jede Wohnung verfügt über Waschvollautomat und Trockner.

Smart Home ready

Zentraler Storeschalter sowie zentrale Lichtsteuerung. Fernzugriff für Heizung integriert.





Das Wohnungsangebot

Wählen Sie die Wohnung, die zu Ihnen und Ihren Bedürfnissen passt. 2½-, 3½- oder 4½-Zimmer, Erdgeschoss, Obergeschoss oder Dachgeschoss. Das Angebot ist vielfältig, die Lage erstklassig, das Wohngefühl hochwertig und durchdacht.

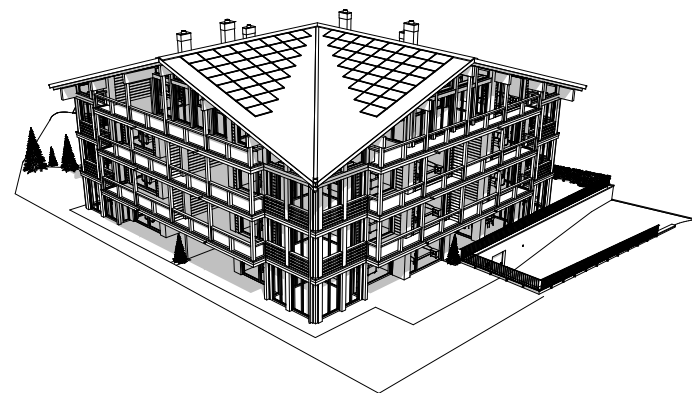
Nr.	Etage	Zimmer	Wohnungsart	Verkaufsfläche m²	Balkon / Sitzplatz m²	Grünfläche m²	Keller m²
1	EG	2.5	Erstwohnung	125.30	27.28	77.08	12.67
2	EG	3.5	Erstwohnung	131.90	76.22	92.49	11.41
3	EG	4.5	Zweitwohnung	162.12	35.38	90.41	14.09
4	1.OG	4.5	Zweitwohnung	170.18	18.43		14.09
5	1.OG	3.5	Zweitwohnung	131.90	34.92		14.02
6	1.OG	4.5	Zweitwohnung	162.07	24.76		16.83
7	2.OG	4.5	Zweitwohnung	170.18	18.43		10.33
8	2.OG	3.5	Zweitwohnung	131.90	34.92		10.78
9	2.OG	4.5	Zweitwohnung	162.07	24.76		10.78
10	DG	3.5	Zweitwohnung	139.41	30.28		10.59
11	DG	4.5	Zweitwohnung	175.69	40.31		21.72

Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Räume des Wohngeschosses, inklusive 30 cm der Aussenwand, der Hälfte der Wohnungstrennwände sowie der gesamten Treppenhauswand. Ebenfalls eingeschlossen sind Wintergärten, Reduits und Spensaflächen. Abgezogen werden die Steigzonen gemessen mit dem Innenmass. Die Quadratmeterangaben im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.

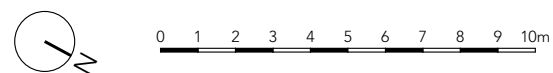




Untergeschoss



- Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Räume des Wohngeschosses, inklusive 30 cm der Aussenwand, der Hälfte der Wohnungstrennwände sowie der gesamten Treppenhauswand. Ebenfalls eingeschlossen sind Wintergärten, Reduits und Spensaflächen. Abgezogen werden die Steigzonen gemessen mit dem Innenmass.
- Die Quadratmeterangaben im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.





Erdgeschoss

Wohnung 01

2.5 Zimmerwohnung

Erstwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	125.30 m²
Keller	12.67 m²
Sitzplatz / Balkon	27.28 m²
Grünfläche	77.08 m²

Wohnung 02

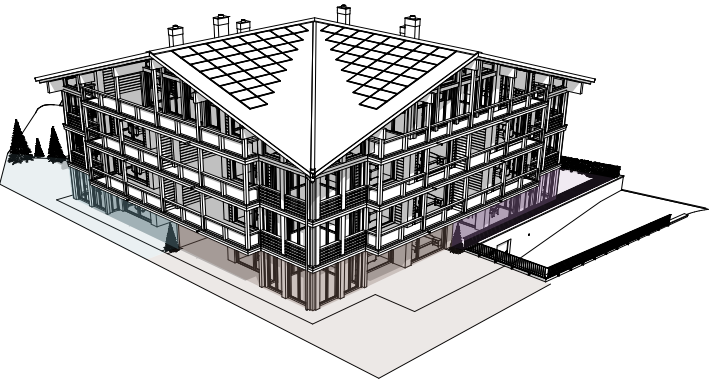
3.5 Zimmerwohnung

Erstwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	131.90 m²
Keller	11.41 m²
Sitzplatz / Balkon	76.22 m²
Grünfläche	92.49 m²

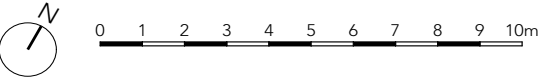
Wohnung 03

4.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	162.12 m²
Keller	14.09 m²
Sitzplatz / Balkon	35.38 m²
Grünfläche	90.41 m²



- Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Räume des Wohngeschosses, inklusive 30 cm der Aussenwand, der Hälfte der Wohnungstrennwände sowie der gesamten Treppenhauswand. Ebenfalls eingeschlossen sind Wintergärten, Reduits und Spensaflächen. Abgezogen werden die Steigzonen gemessen mit dem Innenmass.
- Die Quadratmeterangaben im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.





1. Obergeschoss

Wohnung 04

4.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung

Verkaufsfläche (VF)

Keller

Sitzplatz / Balkon

170.18 m²

14.09 m²

18.43 m²

Wohnung 05

3.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung

Verkaufsfläche (VF)

Keller

Sitzplatz / Balkon

131.90 m²

14.02 m²

34.92 m²

Wohnung 06

4.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung

Verkaufsfläche (VF)

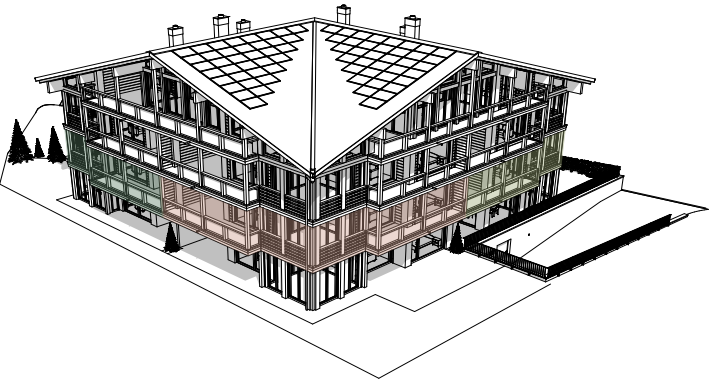
Keller

Sitzplatz / Balkon

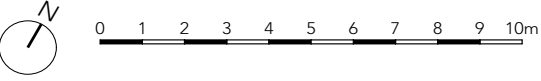
162.07 m²

16.83 m²

24.76 m²



- Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Räume des Wohngeschosses, inklusive 30 cm der Aussenwand, der Hälfte der Wohnungstrennwände sowie der gesamten Treppenhauswand. Ebenfalls eingeschlossen sind Wintergärten, Reduits und Spensaflächen. Abgezogen werden die Steigzonen gemessen mit dem Innenmass.
- Die Quadratmeterangaben im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.





2. Obergeschoss

Wohnung 07

4.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	170.18 m ²
Keller	10.33 m ²
Sitzplatz / Balkon	18.43 m ²

Wohnung 08

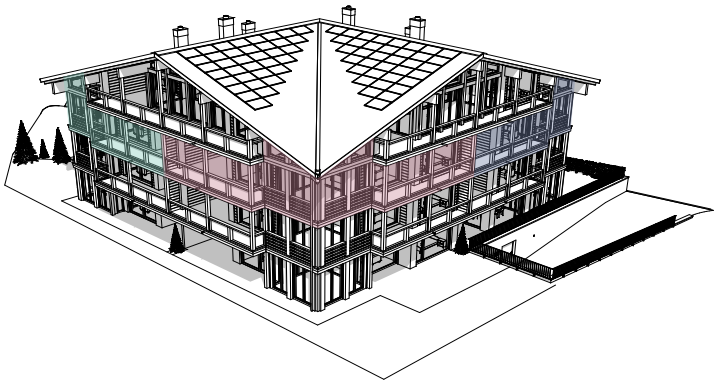
3.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	131.90 m ²
Keller	10.78 m ²
Sitzplatz / Balkon	34.92 m ²

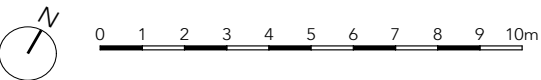
Wohnung 09

4.5 Zimmerwohnung

Zweitwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	162.07 m ²
Keller	10.78 m ²
Sitzplatz / Balkon	24.76 m ²



- Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Räume des Wohngeschosses, inklusive 30 cm der Aussenwand, der Hälfte der Wohnungstrennwände sowie der gesamten Treppenhauswand. Ebenfalls eingeschlossen sind Wintergärten, Reduits und Spensaflächen. Abgezogen werden die Steigzonen gemessen mit dem Innenmass.
- Die Quadratmeterangaben im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.

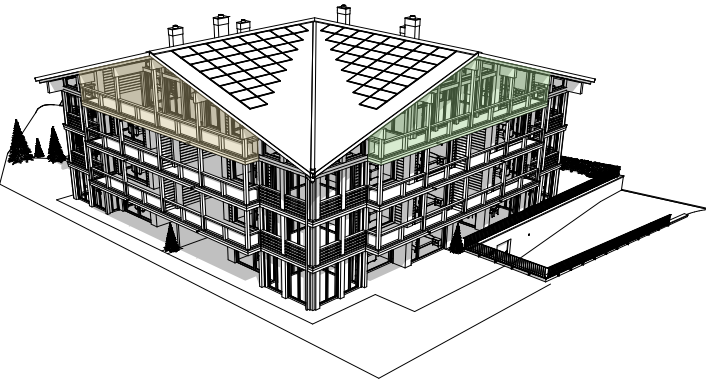




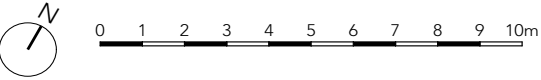
Dachgeschoss

Wohnung 10	
3.5 Zimmerwohnung	
Zweitwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	139.41 m²
Keller	10.59 m²
Sitzplatz / Balkon	30.28 m²

Wohnung 11	
4.5 Zimmerwohnung	
Zweitwohnung	
Verkaufsfläche (VF)	175.69 m²
Keller	21.72 m²
Sitzplatz / Balkon	40.31 m²



- Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Räume des Wohngeschosses, inklusive 30 cm der Aussenwand, der Hälfte der Wohnungstrennwände sowie der gesamten Treppenhauswand. Ebenfalls eingeschlossen sind Wintergärten, Reduits und Spensaflächen. Abgezogen werden die Steigzonen gemessen mit dem Innenmass.
- Die Quadratmeterangaben im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.





Käuferbaubeschrieb

Baubeschrieb vom 02.09.2025

Bemerkungen

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Die Mehrkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig
- Sämtliche Rechnungen bis zur Schlüsselübergabe laufen über die Buchhaltung der Baugesellschaft.
- Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises
- Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb der Kaufverträge sind erst nach der Wohnungsübergabe möglich

Definition Verkaufsfläche

- Zur Verkaufsfläche gehören alle Räumlichkeiten auf dem Wohngeschoss inklusive 30cm der Aussenwand sowie die Hälfte der Wohnungstrennwand und ganzen Treppenhauswand, die Wintergärten, Reduits und Spensaflächen
- Abgezogen von der Fläche werden die Steigzonen mit dem Innenmass

Baumeisterarbeiten

- Erdberührte Betonplatte und Aussenwände in armiertem Beton
- Rampe in Monobeton oder Hartbeton mit Besenstrich bis zur Einstellhalle
- Einstellhalle in armiertem Beton
- Innenwände in Stahlbeton, Kalksandstein, Backstein oder Leichtbauwänden

- Sämtliche Geschossdecken in Stahlbeton
- Balkonplatten in Stahlbeton
- Ausführung der Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Ausführung der Aussenwände in Beton, Kalksandstein oder Backstein, mit verputzter Aussenwärmedämmung im Erdgeschoss und hinterlüftete Holzschalung in den oberen Geschossen

Holzbauarbeiten

- Fassadenverkleidung Fichte sägeroh und imprägniert
- Dachkonstruktion in Fichte, Sparren und Balken aussen imprägniert

Fenster

- Fenster in Holz-Holz in Fichte mit 3-fach Verglasung U-Wert 0.7 W/m2K, Verglasungen von Wohnungen zu Wintergärten U-Wert 0.5 W/m2K
- Pro Wohnung mindestens eine Hebe-/Schiebetür, restliche Fenster als Dreh-Kippflügel und Drehflügel
- Für Kratzer im Glas gelten die SIGAB Richtlinien
- Beschläge wo möglich in schwarz
- Fenstergriff in schwarz
- Fensterbank in Preva schwarz
- Insektenschutzgitter bei je einem Fenster im Hauptschlafzimmer und Wohnen/Essen/Kochen

Garagentor

- Garagentor automatisiert
- 1 Fernbedienung pro Parkplatz
- 1 Schlüsselschalter vor Garagentor

Bedachung und Spenglerarbeiten

- Steildacharbeiten mit Eindeckung Eternit / Preva und Solar
- Flachdachabdichtung mit thermischer Isolation und Schutzvlies
- Ausführung der Spenglerarbeiten in Metall Preva schwarz oder Kupfer
- Balkonentwässerung mit Speier

Fassadenverputz

- Dämmung mit Einbettung und grobkörnigem Verputz, eingefärbt oder gestrichen

Beschattungsanlagen

- Senkrecht-Stoffmarkisen mit Elektroantrieb und Sicherheitsabstand zu Fensterbank
- Dreiecksfenster Wohnzimmer sind nicht verschattet
- Dreiecksfenster Schlafzimmer sind mit Rafflamellenstoren verschattet
- Ausstellmarkise auf Balkonen exkl. Wohnungen Dachgeschoss

Elektroanlagen

- Ausreichende Beleuchtung der Umgebung, Aussenplätze, Zufahrt und des Hauszuganges, Steuerung über Minuterie, Schaltuhr und Dämmerungsschalter
- Ausreichende Beleuchtung in der Einstellhalle
- Flachband für Lastmanagement bei Autoeinstellplätzen und Neovac Abrechnungssystem
- In den Keller/Velo-/Skiraum mit LED-Sensorleuchten
- Pro Waschküche Anschluss eines Waschautomaten und eines Tumblers und 1 Steckdose
- Im Treppenhaus LED-Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern, pro Etage 1 Steckdose zur Verfügung des Hauswartes ca. 1m ab fertig Boden
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video beim Haupteingang
- PV-Strom für den Eigengebrauch Allgemeinstrom, ohne intelligentes Verteilsystem

Wohnungen

- Wohnungsverteiler mit Metallrahmen, Unterputz installiert, Multimediaverkabelung im Wohnungsverteiler
- Alle Elektroabdeckungen (Schalter, Steckdosen etc.) in Kunststoff weiss oder schwarz auf Holz der Firma Feller AG
- Raumthermostaten für die Regulierung der Heizung
- Unterputz-Gegensprechanlage mit Video im Wohnbereich, mit Tor/Türöffneranlage kombiniert
- Im Entrée Deckenanschlüsse mit Einbauspots
- Beleuchtungssteuerung über Schalter-/Steckdosenkombination
- Im Entrée Zentralstorenschalter und zentraler Lichtschalter
- In den Küchen exkl. Dachgeschoss genügend

- Deckenlampenanschlüsse als Einbauspot
- sowie indirekte Beleuchtung unter den Oberschränken, 2 bis 3 Steckdosen sowie Anschluss sämtlicher Kücheneinbaugeräte gemäss Kücheninstallationsplan
- In den Küchen im Dachgeschoss genügend Deckenlampenanschlüsse als Einbauspot
- sowie indirekte Beleuchtung unter den Oberschränken, 2 bis 3 Steckdosen sowie Anschluss sämtlicher Kücheneinbaugeräte gemäss Kücheninstallationsplan
- Im Wohn-/Essbereich 1 Deckenlampenanschluss, 1 bis 2 geschaltete Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss
- Balkonbeleuchtung mittels Wandleuchten
- 1 Aussensteckdose pro Wohnung
- In den Nasszellen 1 Wandanschluss für Spiegelschrank und 1 Deckenspot in Dusche
- Leerrohr für Dusch-WC in Installationsvorwand
- Anschlüsse für elektrische Handtuchradiator sind im Kaufpreis nicht enthalten
- In den Schlafzimmern 1 Deckenlampenanschluss, 2 bis 3 Steckdosen sowie 1 Multimediareserveanschluss als Leerrohr
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände
- In den Waschküchen besteht eine Anschlussmöglichkeit eines Waschturms und eines Secomaten. Zusätzlich gibt es eine Dreifach-Steckdose im Raum.
- Deckenspot werden nicht dimmbar ausgeführt
- Min 1x Hausanschluss von TV-Anbieter

Heizungsanlage

- Pelletheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mit einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Heizzonen werden mit Einzelraumsteuerungen ausgerüstet:
 - Wohn- und Essbereich sowie Küche 22°C
 - Zimmer 20°C
 - Bad/Dusche/WC 23°C

Die Raumlufttemperaturen werden 1.50 m

- über Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft gemessen
- Die Kellerräume und alle Nebenräume im Untergeschoss sind unbeheizt
 - Das Treppenhaus ist temperiert
 - Witterungsgeführte Temperaturregelung
 - Es sind Energiekostenzähler für die individuelle Heizkostenabrechnung vorgesehen, welche durch Fernablesung ermittelt wird
 - Fernzugriff für Zweitwohnungen wird installiert

Lüftungsanlagen

- Umluft-Dampfabzüge in den Küchen
- Die Velo/Ski, Disponibel- und Kellerräume im UG werden über einen Adsorptionsentfeuchter entfeuchtet. Für Trocknen der Wäsche wird die Installation eines Secomaten empfohlen.
- Abluftsystem in den Nasszellen und Waschküchen mit 40m3/h Fördermenge und 2min Nachlaufautomatik ohne Ersatzluftinstallation.
- Die Einstellhalle ist über eine Abluftanlage belüftet. Geräuschbildung der Abluftanlage ist zu akzeptieren.

Sanitärinstallationen

- Kanalisation in Kunststoffleitungen PE unter Bodenplatte und PP-Leitungen ausserhalb vom Gebäude.
- Sanitärinstallationen in GIS-Wandkonstruktionen
- Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen (Spezifikation für jede Wohnung kann den einzelnen Apparatelisten der Firma Sanitas Troesch AG entnommen werden)
- 1 Waschkvollautomat, 1 Trockner der Firma Elektrolux in jeder Waschküche
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen definiert
- Ein Gartenventil mit reduziertem Druck ist nur in den Erdgeschosswohnungen im Kaufpreis enthalten
- Individuelle Messung des Warm-Wasserverbrauchs
- In den Waschküchen ist der Abwasseranschluss für einen Secomaten beim Waschturm möglich
- Die Limodor-Ventilatoren werden auf 40m3/h und 4min Ausschalverzögerung eingestellt.

Kücheneinrichtung

- Einbauküchen mit hochwertigen Fronten und Natursteinabdeckung, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktions- Glaskeramikkochfeld und Umluftdampfabzug, inbauspülbecken, Standbatterie mit Schlauch und Brause
- Die Budgetpreise (inkl. Mehrwertsteuer), Ausführungen und Einteilung für die Küchen und Garderoben Dossiers Herzog Küchenbau

Aufzug

- Personenaufzug, rollstuhlgängig, für min 9 Personen der Firma Kone
- Aufzug vom UG bis DG

Gipserarbeiten

- Sämtliche Decken in den Wohnungen und Treppenhäusern in Gipsspachtelung weiss gestrichen
- Decken und Wände in Keller- und Abstellräumen auf Wohngeschoss verputzt und gestrichen
- Sämtliche Wände in den Wohnungen mit Abrieb 1mm mit leichter Struktur, weiss gestrichen
- Auf den Nasszellenwänden Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen im Nassbereich (Duschen/ Badewannen), Rest mit Abrieb 1mm mit leichter Struktur, weiss gestrichen
- Treppenhauswände und Wände in den allgemeinen Räumen mit Abrieb 1mm mit leichter Struktur, weiss gestrichen
- Garage sowie Velo und Skiräume gestrichen
- Bei den Wohnzimmer- und Schlafzimmerfenstern, Nasszellen mit Fenster und Wintergärten je zwei Vorhangschienen, direkt an der Decke montiert
- Sichtbare

Metallbauarbeiten

- Handlauf in den Treppenhäusern in Stahl
- Absturzsicherung um Garagenrampe aus Aluminium einbrennlackiert
- Briefkastenanlage aus Aluminium einbrennlackiert mit Gegensprechanlage und Video

Schreinerarbeiten

- Die in den Plänen eingezeichneten Schränke sind Vorschläge und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises. Schränke oder andere Schreinerarbeiten können als Käuferwünsche zusätzlich bestellt werden. Zusätzliche Schreinerarbeiten gelten als Mehrkosten zu Lasten des Wohnungskäufers

Türen

- Alle Türen entsprechen den jeweiligen Brandschutzvorschriften
- Kellertüren und Türen zu Nebenräumen wie z.B. Technikraum; Rahmentüren in Kunstharz
- Wohnungsabschlusstüren; Rahmentüren in Fichte mit Sicherheitsschloss
- Wohnungsinnentüren in Fichte, ohne Planetdichtungen für Nachströmung

Schliessanlage

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylindern
- Pro Wohnung 6 Schlüssel; Garage, allg. Nebenräume, Briefkasten, Kellerräume usw. in Schliessanlage integriert

Bodenbeläge

- In den Wohnungen Anhydrit-Fliessestrich oder Zementüberzüge, zur Aufnahme von Parkett, keramischen oder textilen Belägen oder Naturstein
- Monobetonboden oder Zementüberzug in der Garage, den Velo- und Ski, Kellerräumen und Disponibel
- Hauszugang und Treppenhaus mit Keramikfliesen und textiler Schmutzschleuse
- allgemeiner Ski-/Veloraum im Erdgeschoss mit Zementüberzug oder Keramikfliesen
- Wohn-, Ess- und Schlafräume, Küchen und Korridor:
 - Eichen-Parkett Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m2 150.00
 - Nasszellen: Plattenbelag Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m2 150.00
 - Terrassen / Balkone: Feinsteinzeugplatten, verlegt auf Stelzlager

Wandbeläge

- Wände in Nasszellen mit Plattenbelag in Nassbereichen Dusche oder Badewanne, raumhoch (maximal 2.30 m') Budget inkl. MwSt und allen Zuschlägen: CHF/m2 150.00

Cheminéeanlagen

- Auf Wunsch können Cheminéeanlagen in den Dachwohnungen Nr. 9, 10 und 11 z.L. der Käuferschaft installiert werden. Die nötigen Kaminanlagen und Frischluftzufuhr muss seitens Wohnungskäufer frühzeitig über den Architekten bestellt werden. Diese Installationen sind im Wohnungskaufpreis enthalten. Der Cheminéeofen und alle damit in Verbindung stehenden Arbeiten gehen als Mehrkosten zu Lasten des Wohnungskäufers.

Innere Malerarbeiten

- Wandputze weiss gestrichen
- Einstellhalle, Ski- und Veloraum; Wände, Decken und Wandmarkierungen gestrichen

Architektur

- Zusammenarbeit mit Innenarchitekten ist erst nach Bauabnahme möglich
- Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig
- Sämtliche Fachplanungsleistungen sind im Aufwand zu vergüten
- Architekturplanungsleistungen von Käuferwünschen werden mit Fr. 150.-/h exkl. MwSt. abgerechnet oder eine Honorarpauschale vereinbart, mindestens aber zu einem Tarif von 4 % (exkl. MwSt.) der Mehrkosten verrechnet
- Bauleitungs- und Baumanagementaufgaben werden zu einem Tarif von 8 % (exkl. MwSt.) der Mehrkosten verrechnet
- 8 Stunden für die Käuferbetreuung sind bereits im Kaufpreis enthalten.
- Die Leistung beinhaltet das Aufzeigen der Standardmaterialisierung sowie die Kontaktangaben der Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus





- resultierenden Kostenprotokolle
- Die Mehr- und Minderkosten werden der Käuferin oder dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben

Umgebung

- Rasenflächen humusiert und angesät, teilweise als Sichtschutz mit Sträuchern versehen gem. Gestaltungskonzept Architekt
- Besucherparkplätze und Fahrbahn mit Asphalt, Aussenparkplätze in Asphalt oder Betonpflastersteinen

Leitungsführungen

- In Keller, Abstellräumen, Garagen und öffentlichen Bereichen sind sichtbare Installationen zu tolerieren
- In diesen Räumen können Raumhöhen dadurch örtlich verringert sein

BEMERKUNGEN

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nichtmassgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.

- Auf Mehrkosten, welche aus Beststellungsänderungen resultieren, werden dem Käufer 5.0 % Anschlussgebühren in Rechnung gestellt
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche, eingezeichnete öblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil desWohnungspreises
- Der Verkaufspreis versteht sich als Festpreis für das schlüsselfertige Objekt inklusive Umgebung, Erschliessung und Anschlussgebühren
- Schallschutzanforderungen gem. SIA 118, erhöhte Anforderungen
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus diesem Vertrag sowie die Handänderungssteuern (total 2.3% des Kaufpreises plus 8.1% MwSt. auf Gebührenanteil) gehen in vollem Umfang zulasten

- der Käuferschaft.
- Eine allfällige Wertzuwachssteuer bzw. Liquidationsgewinnsteuer geht dagegen vollumfänglich zulasten der Verkäuferschaft.
- Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen, nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse resp. Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen hinausgehen.
- Die Käuferschaft meldet innert zwei Jahren nach Bezug Baumängel an die Bauherrschaft. Die Ersteller beheben diese sofern gerechtfertigt innerhalb eines Jahres zusammen mit anderen Beanstandungen in der Überbauung.
- Technische Installationen, Lichtschächte oder technische Schachtdeckel sind in den Gartenwohnungen zu tolerieren
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Erstellenden zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden
- Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar
- Gegenüber Forderungen an die Verkäuferin 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
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber

IHRE LOKALEN ANSPRECHPARTNER

BAUHERRSCHAFT

Terona AG
Davos Platz

ARCHITEKTUR

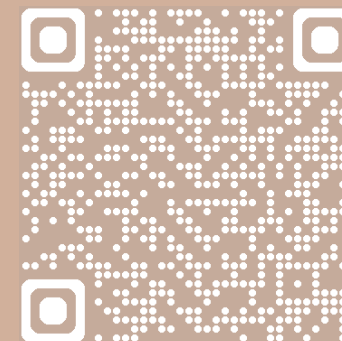
Nando Fopp Architektur AG
Davos Platz

VERKAUF / BERATUNG



Markutt Immobilien GmbH

7270 Davos Platz
+41 81 413 09 01
immobilien@markutt.ch
www.markutt.ch



solea-davos.ch