

«Wiesental» Buchs



MINERGIE®

Projekt:
Büsser AG
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Telefon 081 257 08 80
www.buesser-gu.ch

Beratung und Verkauf:
Gema Immobilien AG
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

**Überbauung
«Wiesental»
Buchs**

Bauherrschaft:
Baugesellschaft "Wiesental"
c/o Gema Immobilien AG
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

Architektur:
Büsser AG
Generalunternehmung und Architektur
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Telefon 081 257 08 80
www.buesser-gu.ch

Beratung und Verkauf:
Gema Immobilien AG
Herrn E. Lehmann
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch
e.lehmann@gema-immo.ch

Überbauung «Wiesental» Buchs

Bebauungsidee, Raumangebot:

Ziel der Überbauung «Wiesental» ist es, erstklassige und doch erschwingliche Wohnräume zu schaffen. Auf dem Areal werden drei Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen, gesamthaft also 12 Eigentumswohnungen, erstellt.

Besonderen Wert haben wir daraufgelegt, dass grosszügige und gut belichtete Räume entstehen. Bei der Ausarbeitung der Grundrisse wurde besonders darauf geachtet, dass die Wohnungen in einen Wohn- und einen Schlafbereich unterteilt sind. Alle Wohnungen verfügen über grosse gedeckte Loggias.

Die Wohnküchen verfügen über Arbeitsflächen aus Granit, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen mit Steamer, Geschirrspüler, sowie einen grossen Kühlschrank mit separatem Tiefkühler. Weitere Details wie grosse Einbauschränke im Ein-



Überbauung «Wiesental» Buchs

gangsbereich, Bijoux-Einbaumöbel im Bad mit grossem Spiegel und LED-Leuchten, Parkettbeläge in allen Wohnräumen und in den Schlafzimmern, durchdacht angeordnete Elektroleerrohre in den Wohnräumen zur Aufnahme von Multimedia-Kabeln runden das Angebot ab. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler sowie ausreichenden Stauraum.

Die Verwendung hochwertiger Baumaterialien ist für uns Pflicht: Dazu gehört eine Schallisolation, welche die einschlägigen SIA-Bestimmungen problemlos erfüllt.

Sichergestellt wird dies durch massive Wohnungstrennwände und Abschlusswände zum Treppenhaus, die Verwendung von schallisolierenden Wannens und Duschenträgerelementen, sowie eine Vielzahl von weiteren überzeugenden Detaillösungen, welche bauphysikalisch Vorteile bringen.

Auch das eingebaute Heizungssystem ist wegweisend: Eine Wärmepumpe versorgt die Häuser hocheffizient mit Wärme und Warmwasser. Damit ist die Wärmeversorgung nicht nur vom Ölpreis abgekoppelt, sondern auch CO₂-neutral und umweltgerecht.

Situation:

Die Parzelle Nr. 1119 misst 2120 m² und befindet sich an idealer, gut besonnener Wohnlage von Buchs-Räfis.

Organisation der Wohnhäuser:

Die drei Wohnhäuser verfügen je über drei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss und werden über einen hellen und grosszügig dimensionierten Erschliessungskern mit dem Treppenhaus und rollstuhlgängigem Lift erschlossen, welcher auch die direkte Verbindung zur Tiefgarage und zu den Haushaltskellern im Untergeschoss herstellt. Das Untergeschoss nimmt jeweils einen Fahrradraum, die Technikräume und diverse Disponiblräume auf.

Organisation der Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist so angelegt, dass zu allen Häusern ein direkter Zugang besteht und der Weg vom eigenen Parkplatz bis zum Treppenhaus möglichst kurzgehalten werden kann. Es sind insgesamt 23 Parkplätze vorhanden.

Alle Treppenhäuser können stufenlos erreicht werden. Die im Untergeschoss technisch notwendigen Leitungen sind ausserhalb der Fahrgassen angelegt, so dass auch Fahrzeuge mit Dachträger in die Tiefgarage einfahren können.

Das Garagentor kann mit Fernbedienung geöffnet werden. Zudem ist aussen ein Schlüsselschalter, innen ein Bewegungsmelder und eine mechanische Notentriegelung installiert.

Überbauung «Wiesental» Buchs

Zusammengefasst bietet die Überbauung „Wiesental“ mit 3 Mehrfamilienhäuser folgendes Raumangebot:

Haus 11, 13 und 15

EG:

5 ½ Zimmer-Wohnung

1.OG:

5 ½ Zimmer-Wohnung

2.OG:

5 ½ Zimmer-Wohnung

Attika:

4 ½ Zimmer-Wohnung

Umgebung, Erschliessung:

Das Grundstück ist über den wenig befahrenen Schläppliweg erschlossen. Die Bushaltestelle ist rund zwei Gehminuten entfernt, die Autobahneinfahrt in Richtung Chur, St. Gallen oder Zürich in fünf Fahrminuten. Der Bahnhof Buchs, wo sämtliche Züge Halt einlegen, ist ebenso problemlos in wenigen Minuten erreichbar.

Die Besucherparkplätze werden am Rande der Überbauung angelegt. Zwischen den Baukörpern entstehen Spiel- und Pflanzenflächen.

Terminprogramm:

Mit den Bauarbeiten „Wiesental“ wird im Sommer 2023 begonnen. Die ersten Wohnungen sind bei einer Bauzeit von einem Jahr somit im Herbst 2024 bezugsbereit.

Spezielle Wünsche bezüglich der Grundrisseinteilung und dem Innenausbau sind in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.





Situation

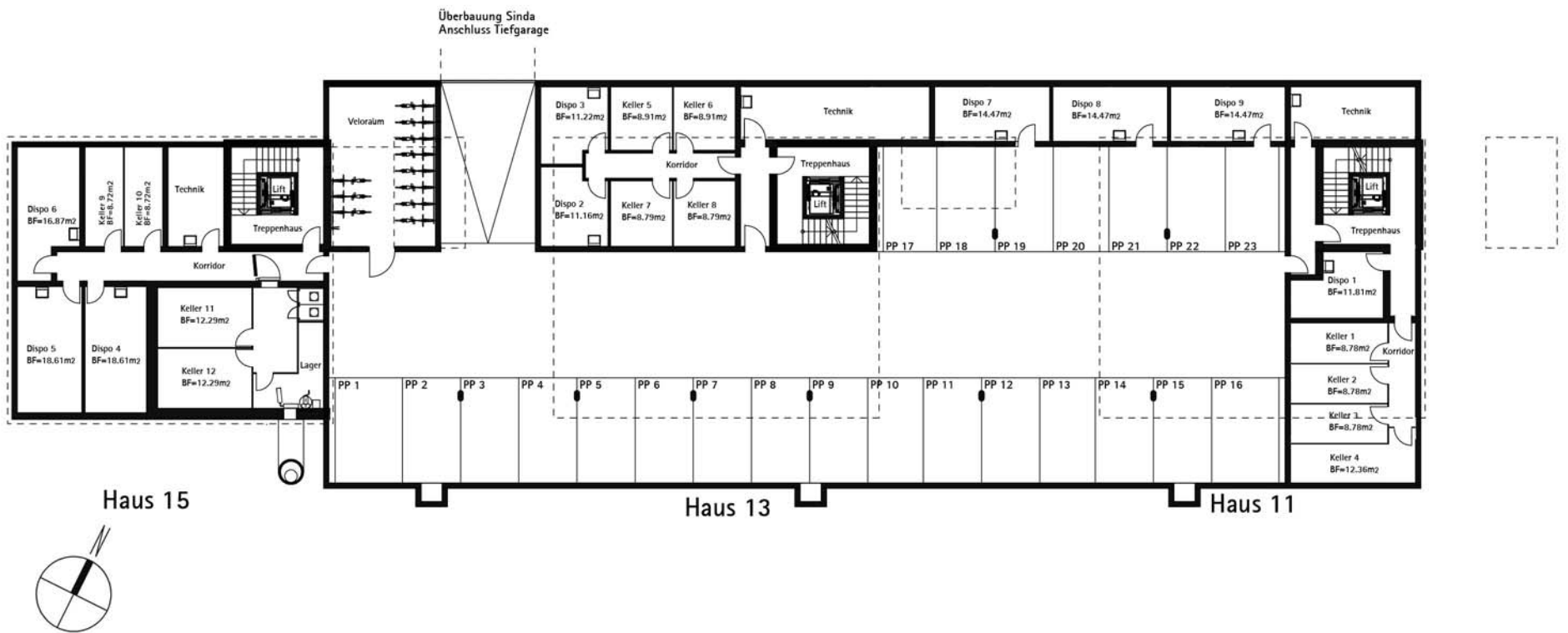
Masstab 1:750





Situation UG

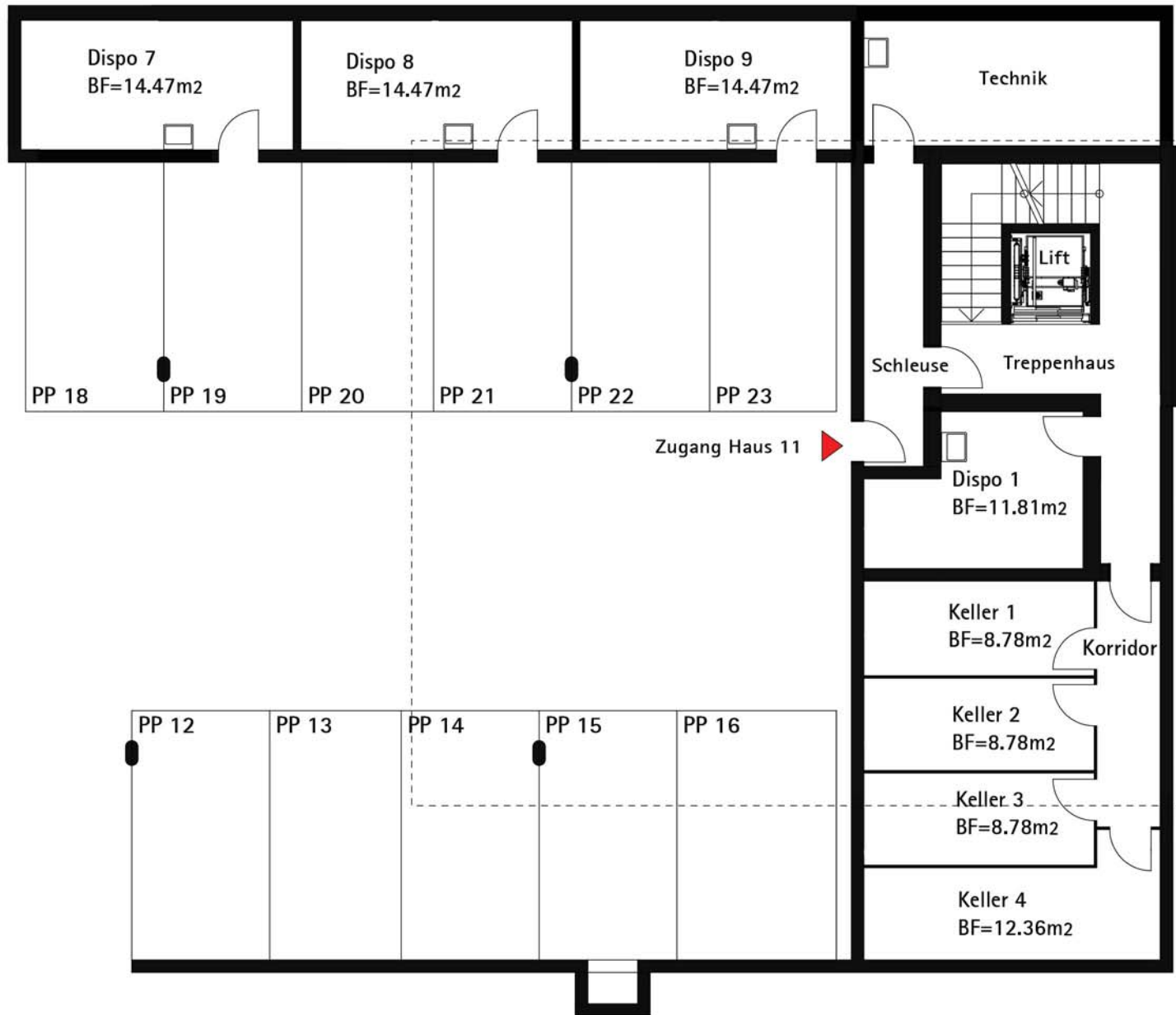
Masstab 1:300





UG Haus 11

Masstab 1:125



EG Haus 11

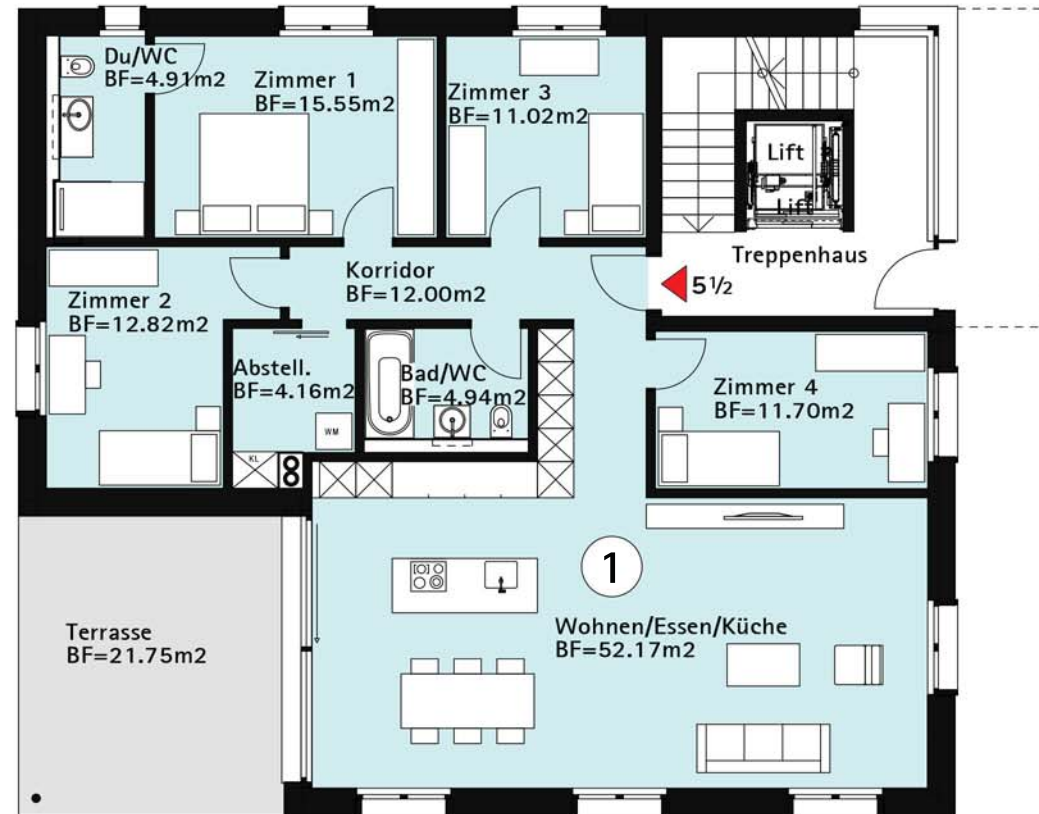
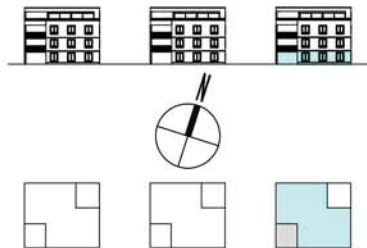
Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 1

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.27m²

Gartenfläche 359.70m²



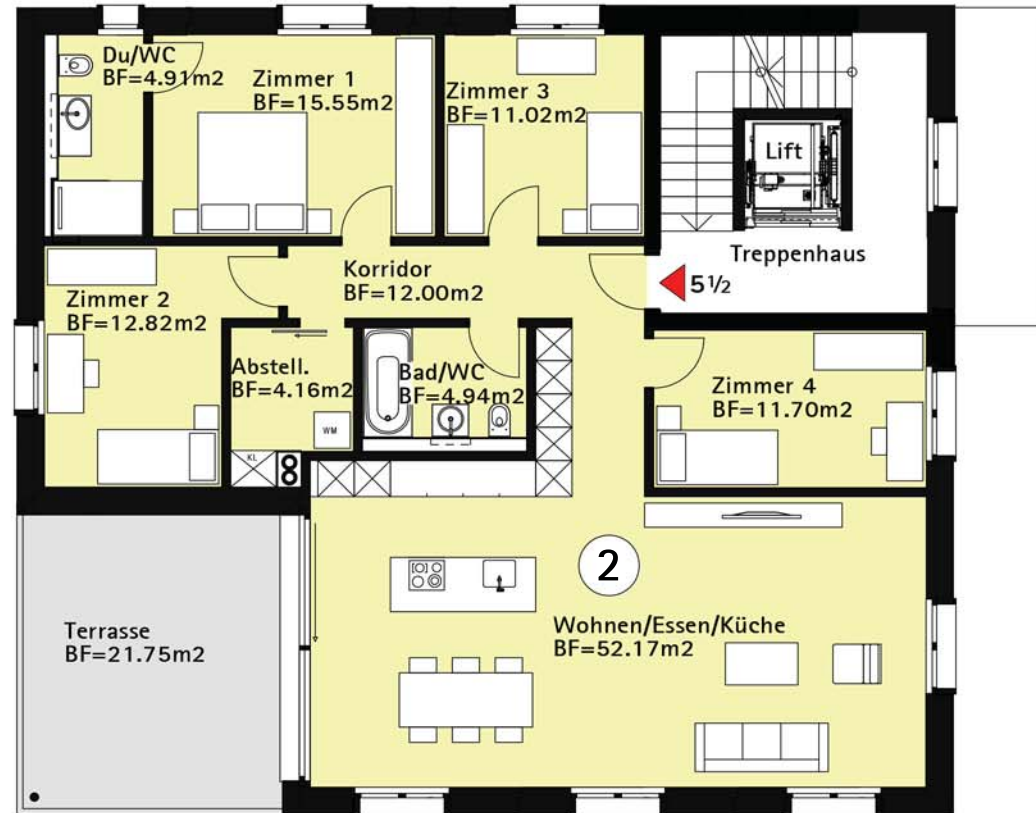
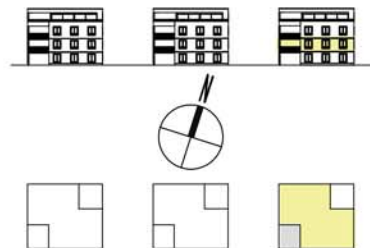
1.0G Haus 11

Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 2

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.27m²



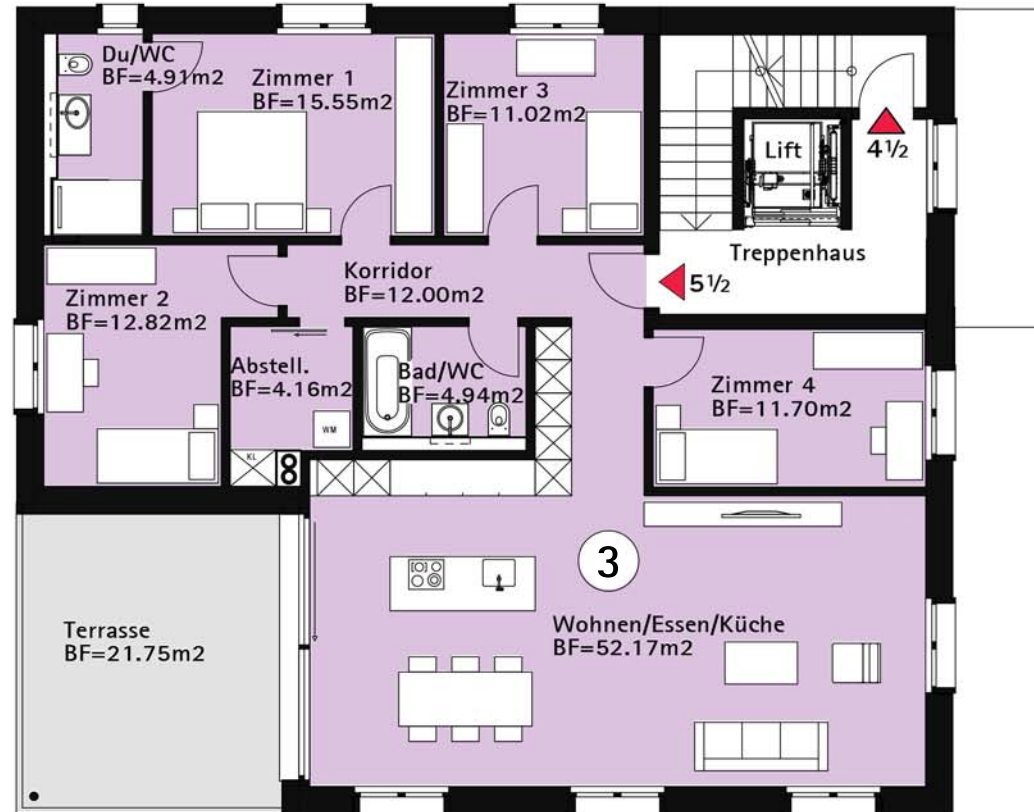
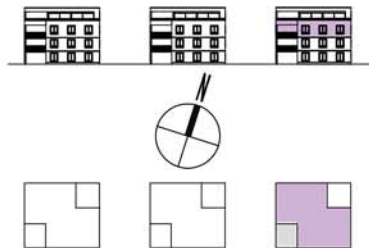
2.OG Haus 11

Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 3

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.27m²



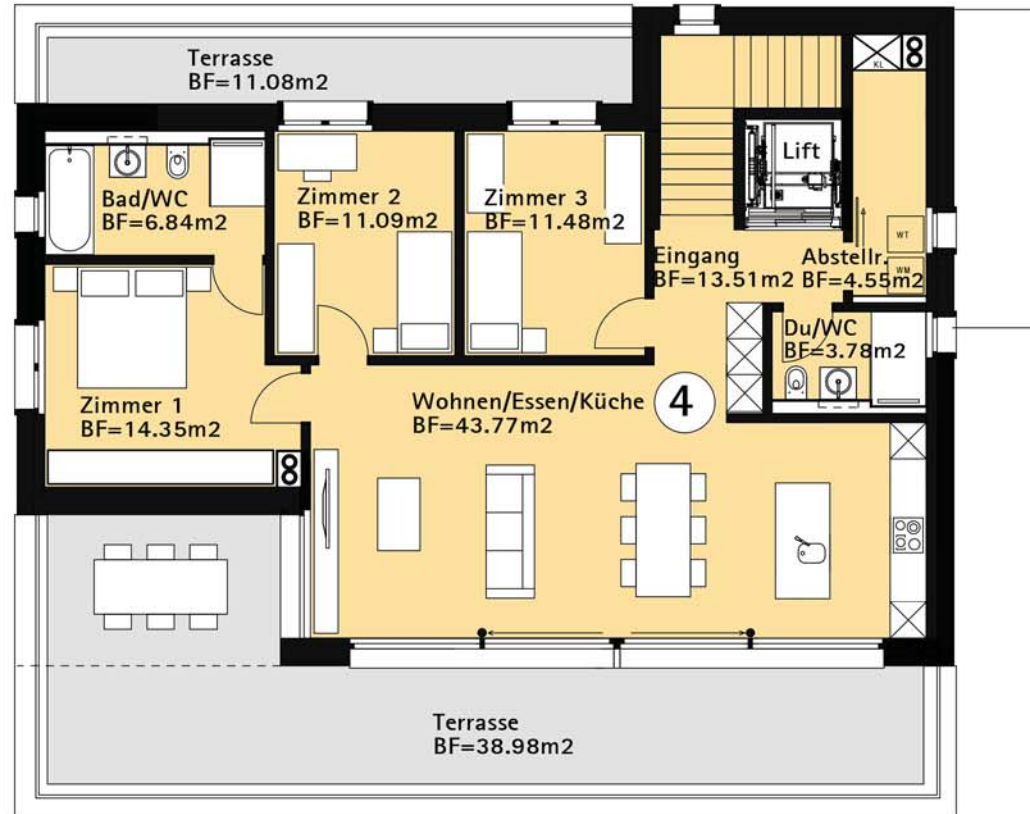
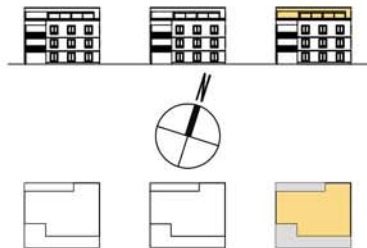
Attika Haus 11

Masstab 1:125

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 4

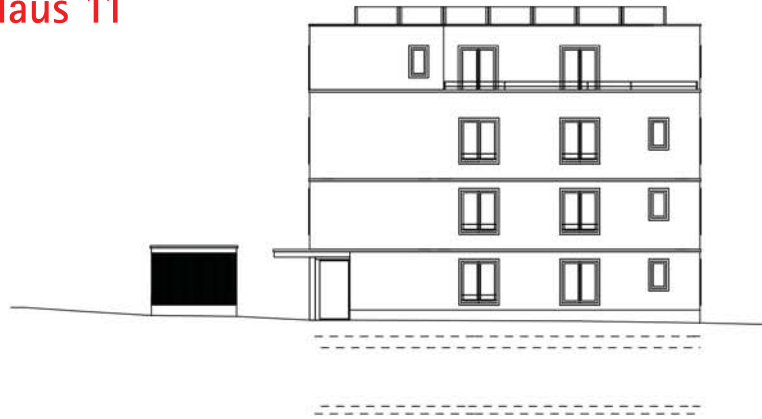
Geschossfläche 142.50m²

Nettogeschossfläche 109.37m²



Fassaden Haus 11

Masstab 1:300



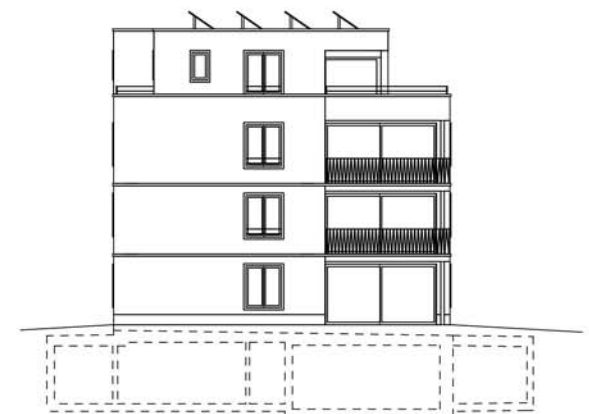
Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade

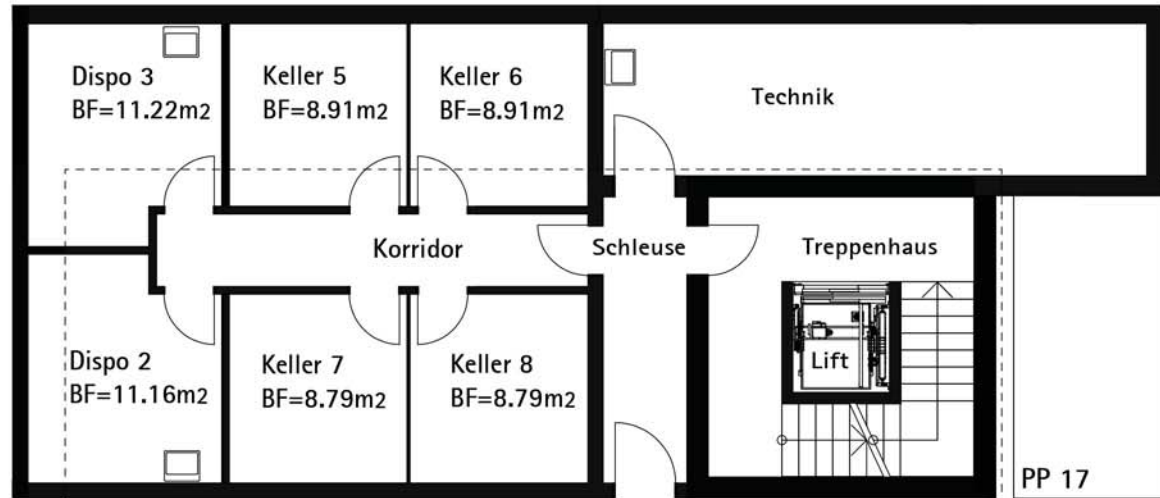


West-Fassade

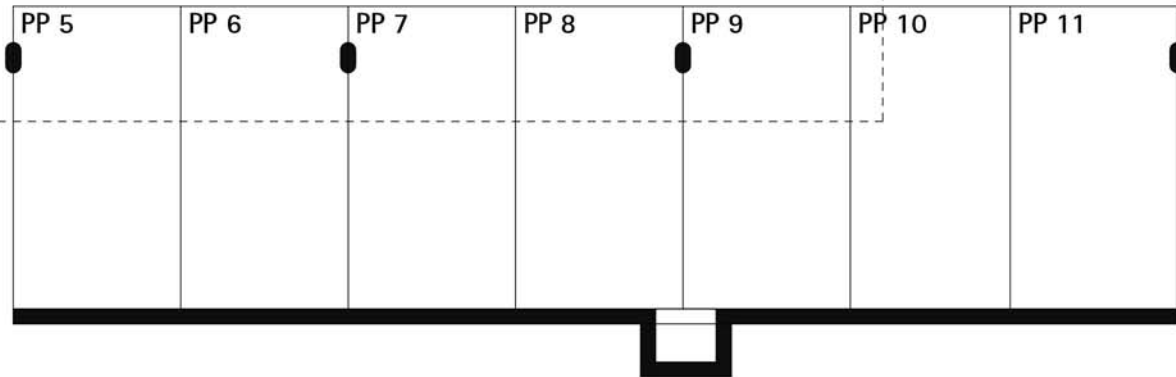


UG Haus 13

Masstab 1:125




Zugang Haus 13



EG Haus 13

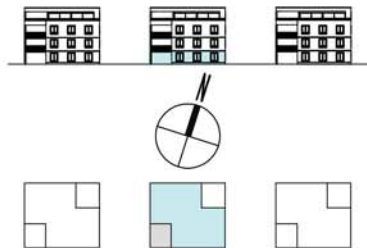
Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 5

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.47m²

Gartenfläche 314.50m²



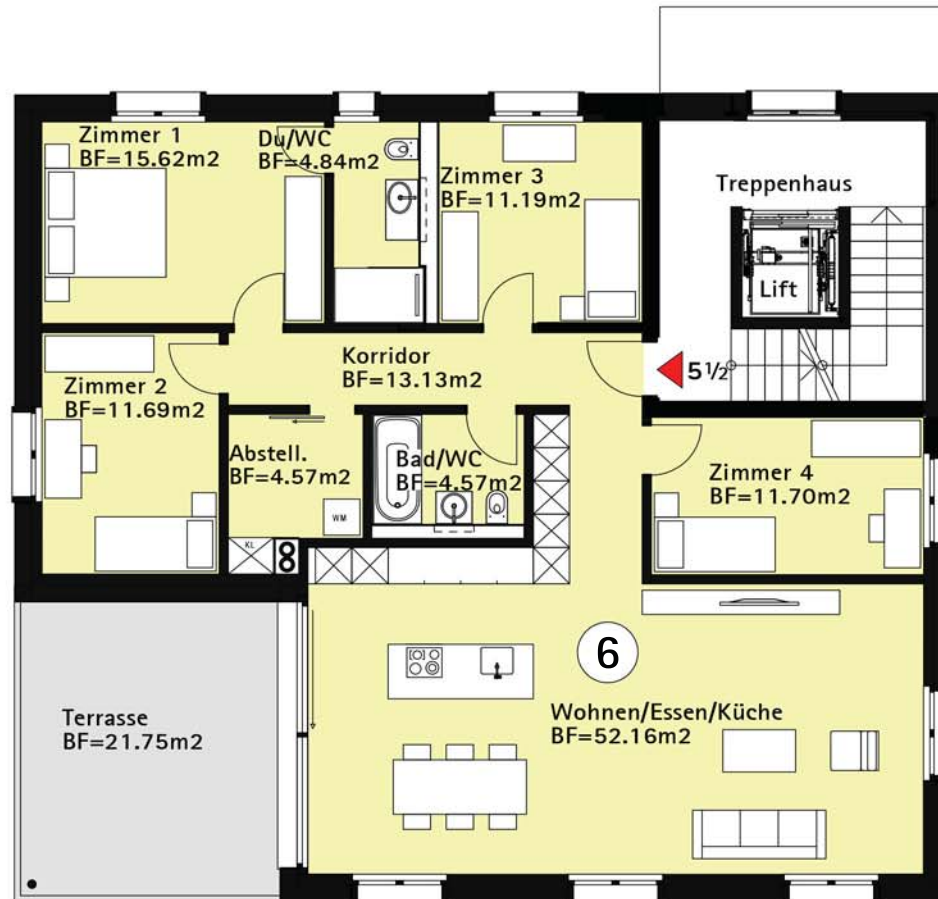
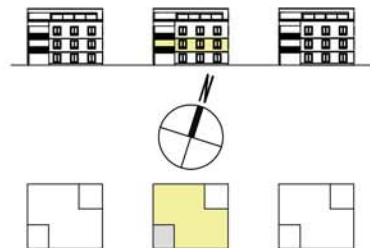
1.OG Haus 13

Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 6

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.47m²



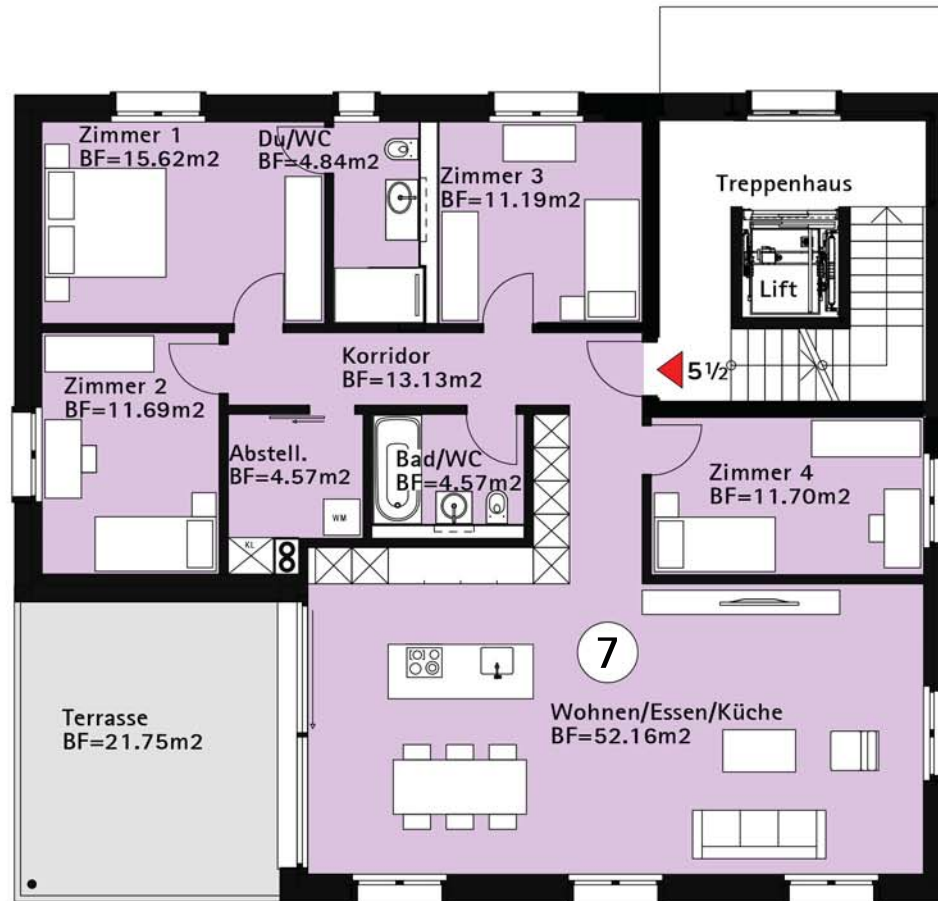
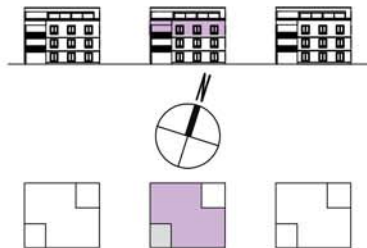
2.OG Haus 13

Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 7

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.47m²



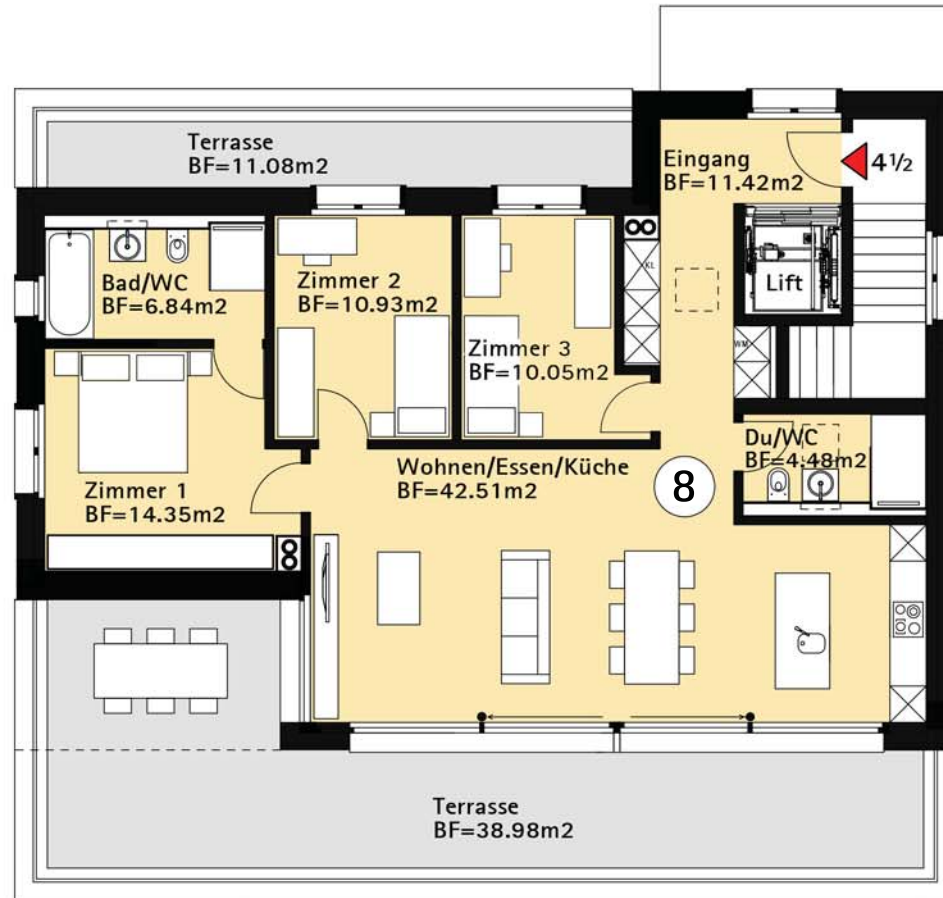
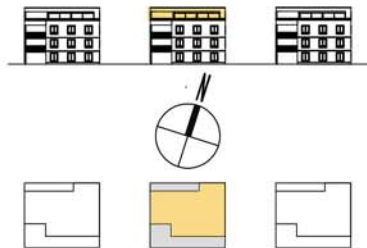
Attika Haus 13

Masstab 1:125

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 8

Geschossfläche 131.83m²

Nettogeschossfläche 100.58m²



Fassaden Haus 13

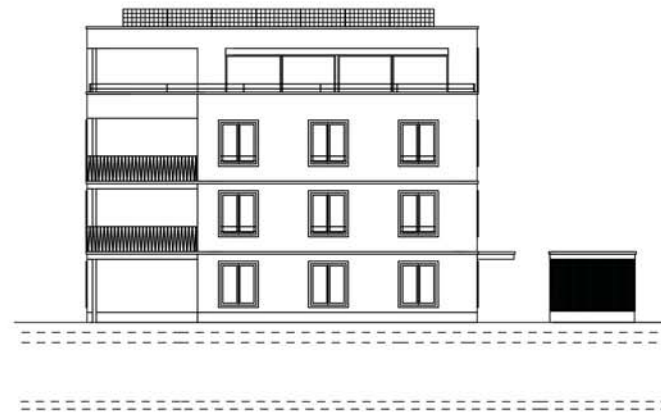
Masstab 1:300



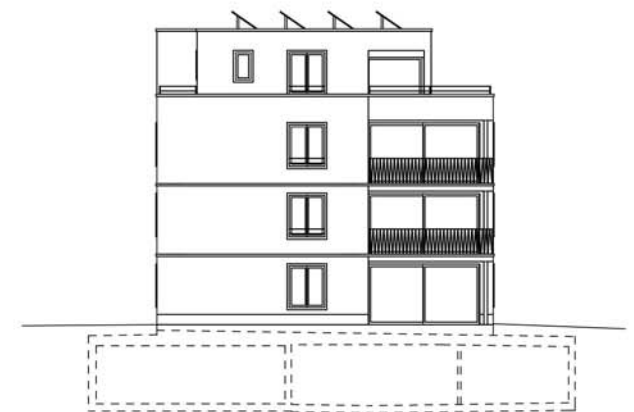
Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade

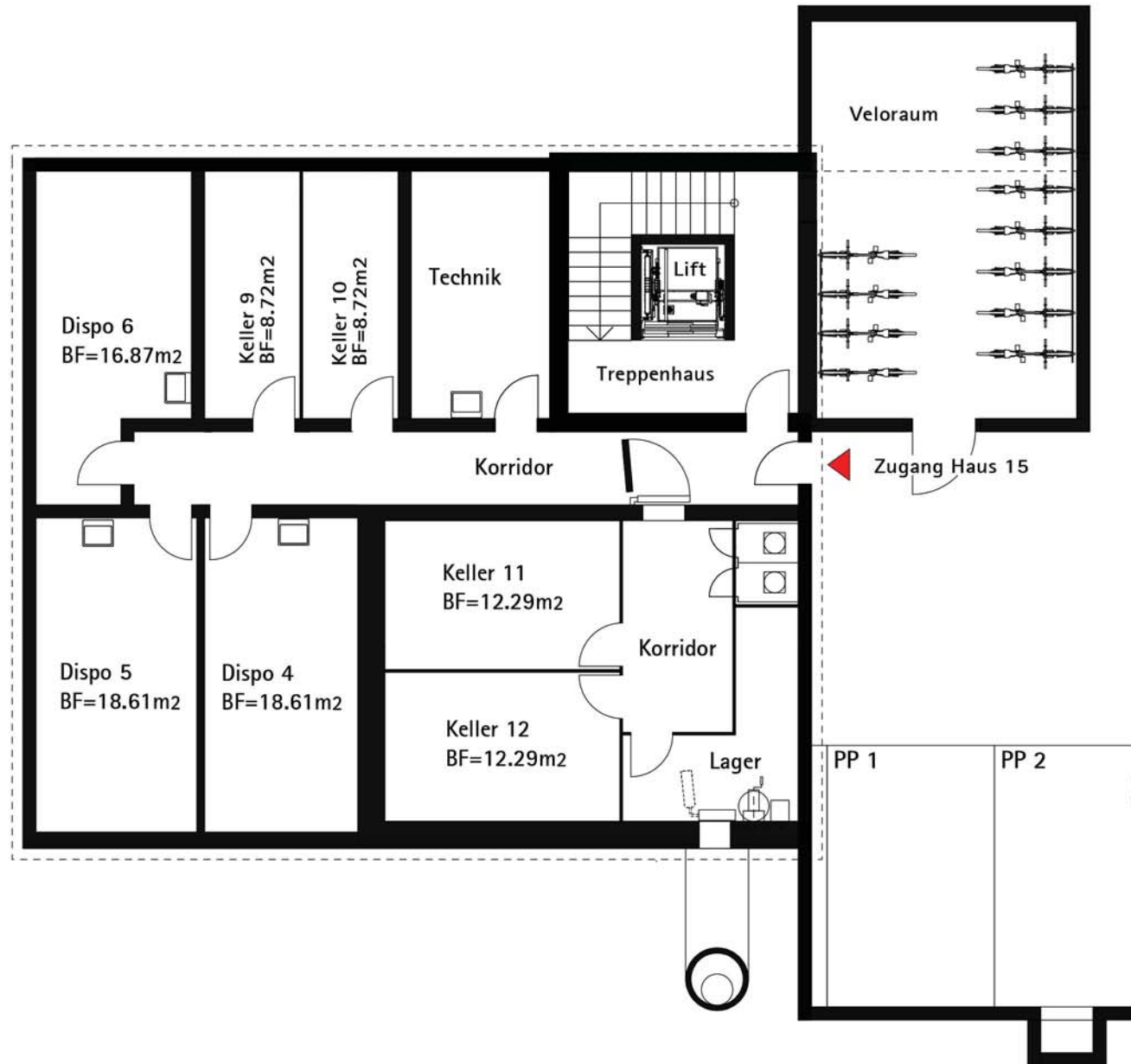


West-Fassade



UG Haus 15

Masstab 1:125



EG Haus 15

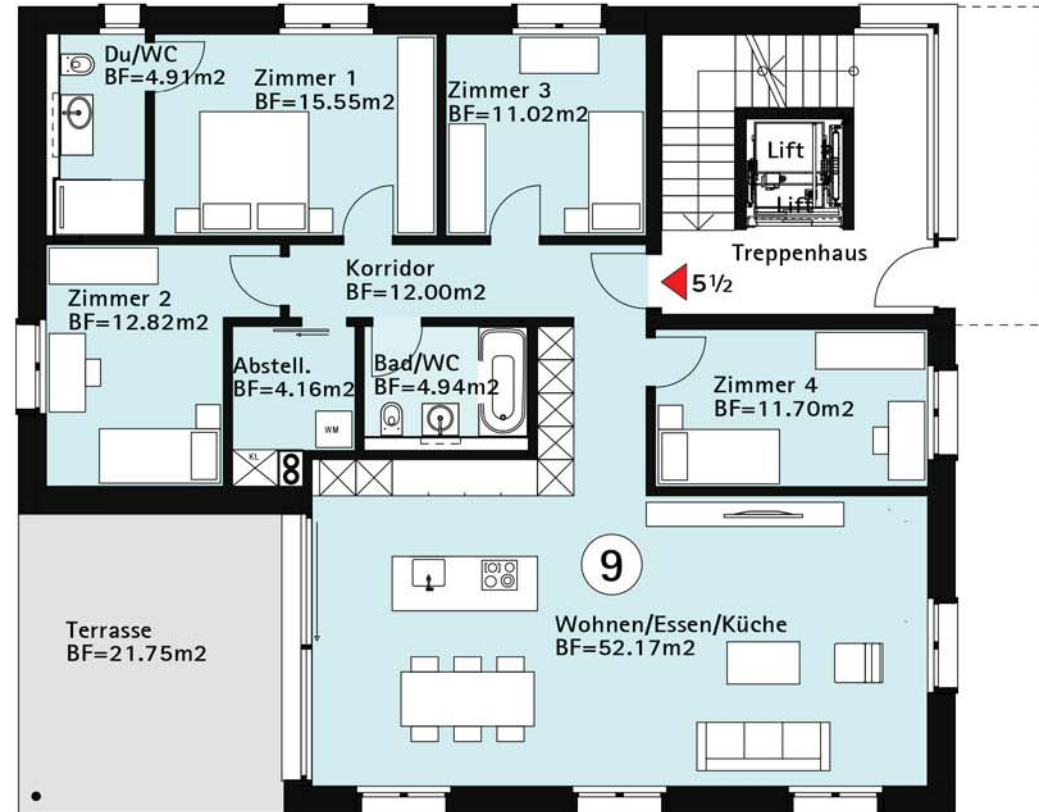
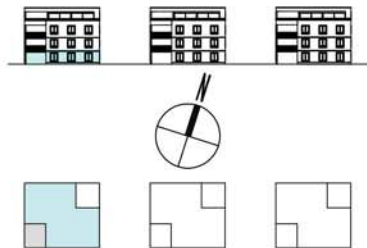
Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 9

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.27m²

Gartenfläche 380.60m²



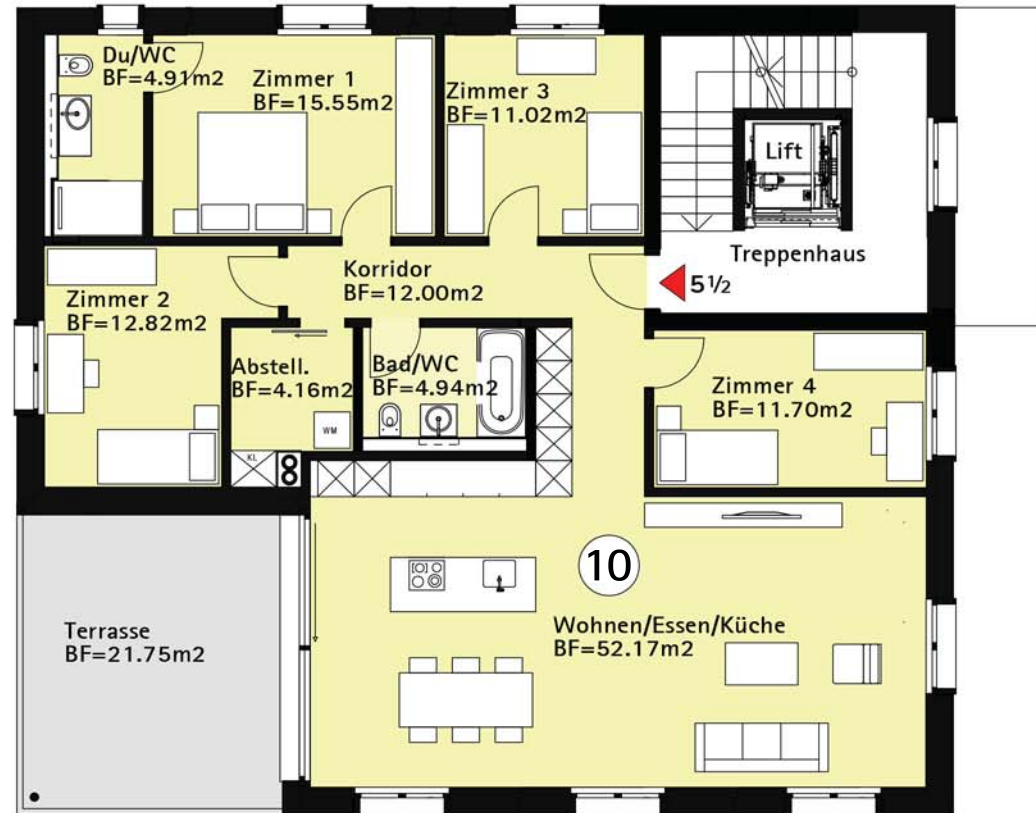
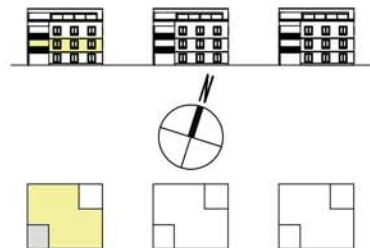
1.0G Haus 15

Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 10

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.27m²



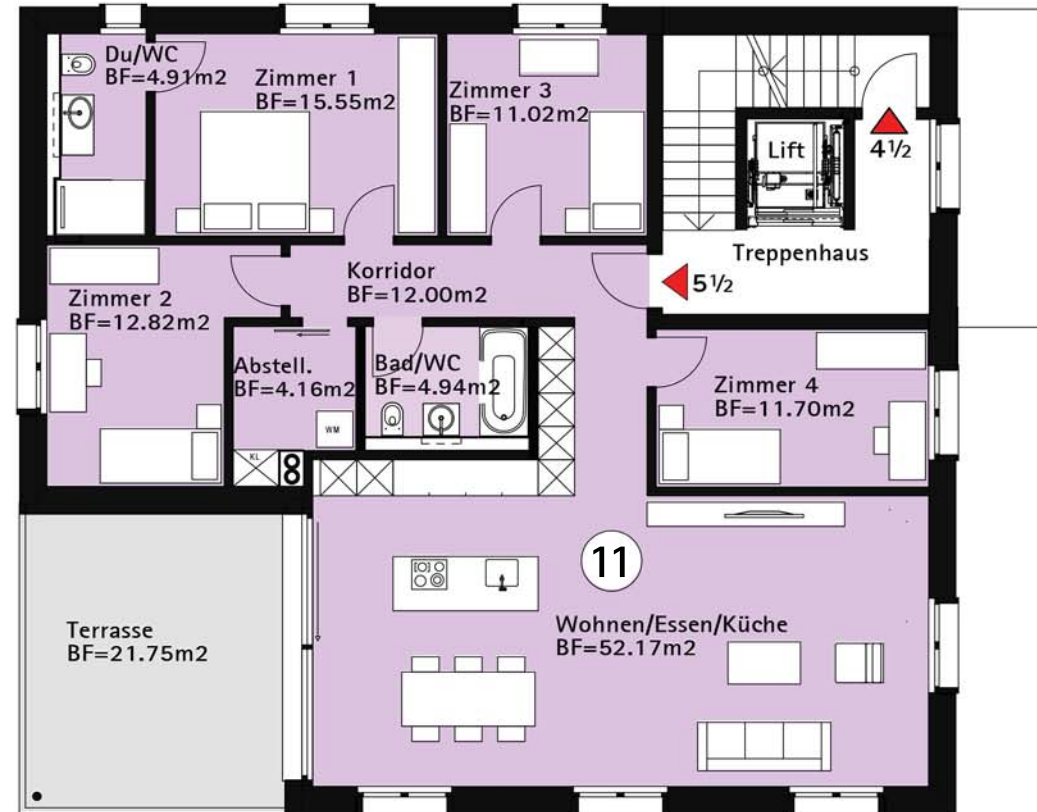
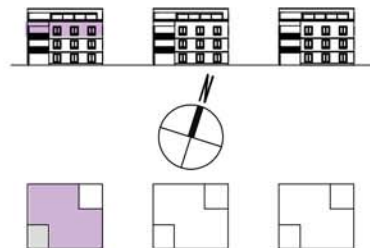
2.OG Haus 15

Masstab 1:125

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 11

Geschossfläche 160.50m²

Nettogeschossfläche 129.27m²



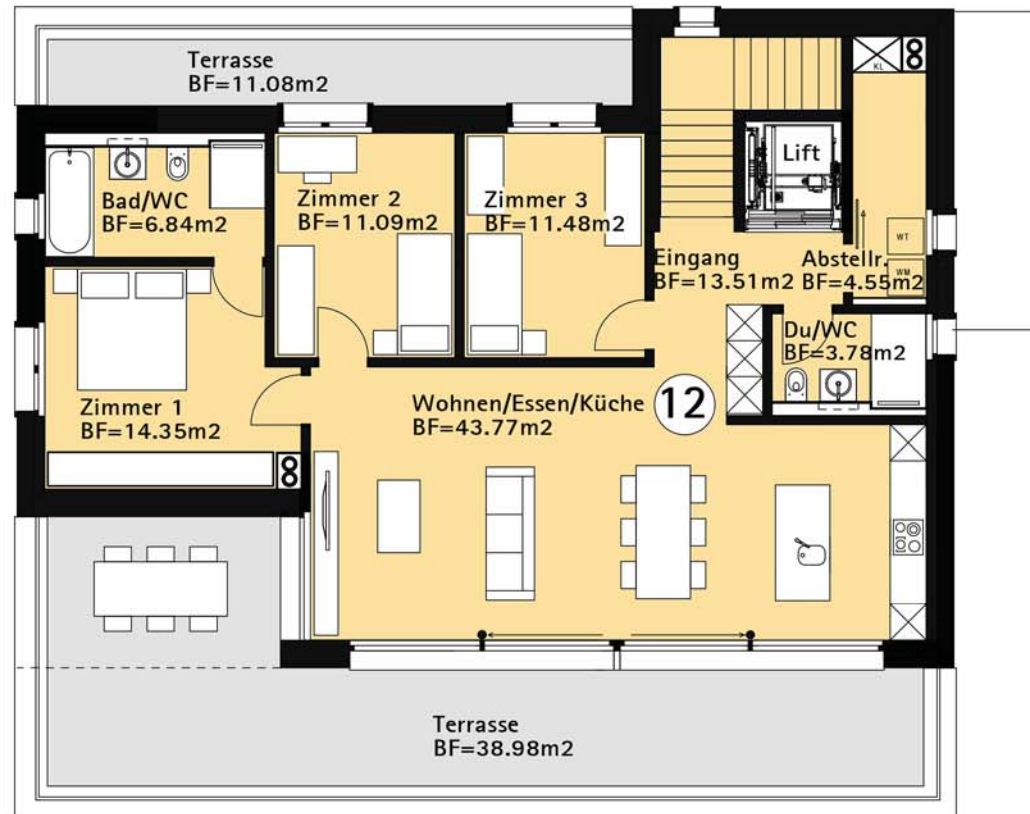
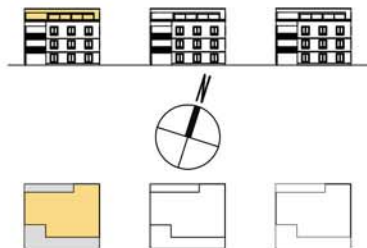
Attika Haus 15

Masstab 1:125

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 12

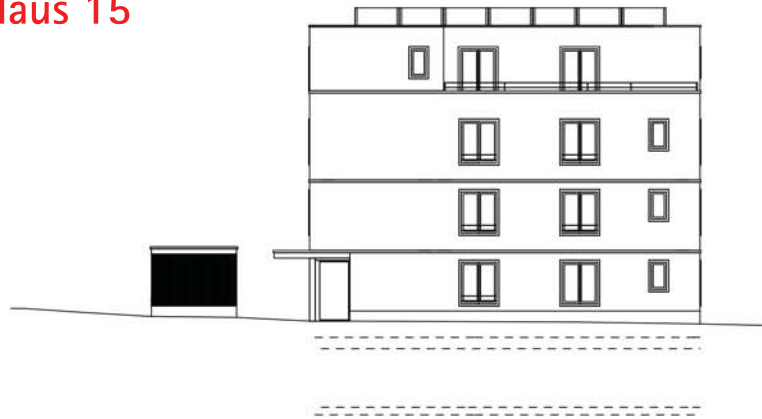
Geschossfläche 142.50m²

Nettogeschossfläche 109.37m²



Fassaden Haus 15

Masstab 1:300



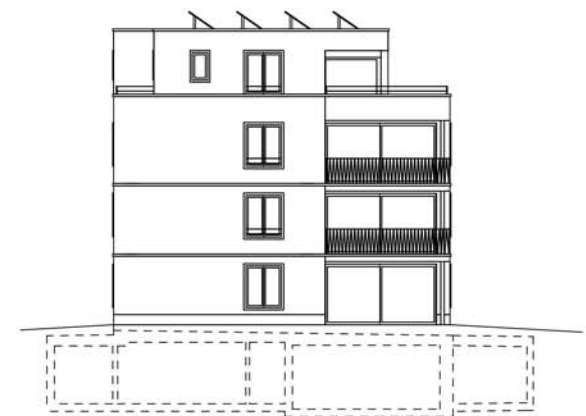
Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade



West-Fassade

Baubeschrieb

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Fundation, Aushub	Betonbodenplatte oder Streifenfundamente mit örtlichen Verstärkungen	
Rohbau Untergeschoss		
Aussenwände	Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Zwischenwände	Beton oder Kalksandstein	Stärke gemäss Ingenieur
Decke über UG	Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragendecke	wasserdichter Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragen-Zufahrtsrampe	Stahlbeton, Gefälle 12% gemäss Richtlinien VSS	
Rohbau Obergeschosse		
Aussenwände	Backstein, teilweise Beton	
Treppenhauswände	Beton 25 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Wohnungstrennwände	Beton 25 cm	
Zwischenwände	Backstein 10-18 cm, teilweise Beton	
Geschossdecken	Stahlbeton 20-26 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Dach		
Mehrfamilienhaus	Wärme gedämmtes Flachdach mit fugenloser Unterdachbahn. Schutz- u. Nuttschicht extensive Begrünung Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl	
Dämmungen		
Fassade	Mineralwollplatten, Silikondeckputz (gemäss Energienachweis)	Kompaktfassade
Geschossdecken	Wärme- und Trittschalldämmung	(gemäss Bauphysiker und Energienachweis)
Installationen		
Elektroanlage	Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des Eidg. Starkstrominspektorat	
Heizungsanlage	Wärmepumpe	
Sanitäranlagen	Apparate (inkl. Waschmaschine und Tumbler). Montage gem. SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), Bade- und Duschwannen mit Poresta-Träger; Anschlüsse Duschen und Badewannen mit Flexzargen	Waschmaschine, V-Zug Adora V4000 Wäschetrockner, V-Zug Adora V4000
Ausbau Einzelbauteile		
Transportanlagen	8-Personenlift über 5 Geschosse; rollstuhlgängig	
Fassade	Silikondeckputz 3mm Körnung	Kompaktfassade
Fenster	Kunststoff / Metall, Dreifachverglasung U-Wert 1 Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum	Im EG: Verbundsicherheitsglas abschliessbar
Verdunkelung	Rafflamellenstoren ALU	
Fensterbänke	Aluminium einbrennlackiert	
Haustüre/Treppenhaus	Leichtmetallkonstruktion, Glas	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Einzelbauteile		
Wohnungsabschlusstüren	Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen / Spion	
Zimmertüren	Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen	
Wandschränke	MDF-Platten, Fronten kunstharzbeschichtet oder deckend gespritzt, innen weiss beschichtet	
Kücheneinrichtung	Kombination: Abdeckung in Granit Preisklasse 2 Beckeneinbau von unten, Rückwandverkleidung mit abwaschbarer Wandbeschichtung Fronten: In Kunstharz mit Dickkanten nach Kollektion Unternehmer 2-teiliger Pfannenauszug unter dem Induktionskochfeld, Flaschenauszug mit Schublade und innen liegendem Auszugkorb, Kehrichtschrank mit Auszug, Müllex ZK-BOXX Apparatehochschrank mit Nische für Backofen, 3 Schubladen und Tablarschrank; Hochschrank mit integriertem Kühlschrank; Griffe: Muldengriffe weiss Apparate "V-Zug": Einbaubackofen Combair-Steam SL; Induktionskochfeld GKD46TIMASZO; Geschirrspülmaschine Adora Spülen V2000; Einbaukühlschrank Prestige 60i;	
Treppen	Betonelemente	
Treppenhaus mit Vorzonen	Boden: Granit z.B. Serizzo Wand: Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Schmutzschleuse bei Hauseingang evtl. gestrichen
Vorhangbefestigung	Vorhangschienen in Decke eingelegt (ganze Raumbreite)	ausser Nasszelle
Schliessanlage	Briefkasten, Tiefgarage, Keller, Haus- & Wohnungstüre mit gleichem Zylinder	Badge
Sonnenschutz	Sonnenstoren bei den Terrassen / Loggien zum Wohnraum	
Ausbau Untergeschoss		
Wohnungskeller	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Heizung	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Schleuse / Veloraum	Boden: Zementüberzug, Bodenfarbe grau Wand: evtl. gestrichen Decke: evtl. gestrichen	
Tiefgarage / Dispo	Boden: Beton abtalschiert als Fertigbelag oder Asphalt Wand: roh Decke: roh	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Wohnungen		
Garderobe / Entree	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Ausbau Einzelbauteile		
Wohnen / Essen	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Kochen	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Spense	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Bad-WC / Du-WC	Boden: Keramik Wand: Keramik, teilw. Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ² Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Schlafzimmer	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Loggien	Boden: Zementschrittplatten mit eingelegter Entwässerungsrinne Geländer: Stahl	
Büro / Arbeiten	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen

Preisliste

vom 31.7.23

Haus 11

interne Nr.	StWE-Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (CHF)
1		5.5	EG	160.50	129.27	21.75	4.16	8.78	ja		1'055'000.-
2		5.5	1.OG	160.50	129.27	21.75	4.16	8.78	ja		1'035'000.-
3		5.5	2.OG	160.50	129.27	21.75	4.16	8.78	ja		1'045'000.-
4		4.5	DG	142.50	109.37	50.06	4.55	12.36	ja		1'025'000.-
D1		Disponibel 1	UG		11.81						20'000.-

Haus 13

interne Nr.	StWE-Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (CHF)
5		5.5	EG	160.50	129.47	21.75	4.57	8.91	ja		1'055'000.-
6		5.5	1.OG	160.50	129.47	21.75	4.57	8.91	ja		1'035'000.-
7		5.5	2.OG	160.50	129.47	21.75	4.57	8.79	ja		1'045'000.-
8		4.5	DG	131.83	100.58	50.06		8.79	ja		1'025'000.-
D2		Disponibel 2	UG		11.16						18'000.-
D3		Disponibel 3	UG		11.22						18'000.-

Haus 15

interne Nr.	StWE- Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (CHF)
9		5.5	EG	160.50	129.27	21.75	4.16	8.72	ja		1'055'000.-
10		5.5	1.OG	160.50	129.27	21.75	4.16	8.72	ja		1'035'000.-
11		5.5	2.OG	160.50	129.27	21.75	4.16	12.29	ja		1'045'000.-
12		4.5	DG	142.50	109.37	50.06	4.55	12.29	ja		1'025'000.-
D4		Disponibel 4	UG		18.61						32'000.-
D5		Disponibel 5	UG		18.61						32'000.-
D6		Disponibel 6	UG		18.87						32'000.-

Untergeschoss

interne Nr.	StWE- Nr.	Bezeichnung	Haus	NGF (m ²)	Anzahl	Wertquote	Verkaufspreis (CHF)
		Parkplatz			23		40'000.-
D7		Disponibel 7	UG	14.47			23'000.-
D8		Disponibel 8	UG	14.47			23'000.-
D9		Disponibel 9	UG	14.47			23'000.-