Hemmi
IMMOBILIEN

Modernes Wohnen

In Obersaxen Chriegli

Hemmi Immobilien
Hauptstrasse 135
7075 Churwalden
Tel +41 81 356 21 60
Mail: immo@feritel.swiss
Web: feritel.swiss

Chriegli
7134 Obersaxen GR

Herrlich gelegen auf der Panorama-Terrasse Obersaxen-Mundaun.

Lage/Geschichte

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun liegt auf der rechten Talseite des jungen Rheins, in der mittleren Surselva. Die Terrasse erstreckt sich über eine Länge von ca. 14 km. Die Fläche der Gemeinde beträgt ca. 70 km2. Der besiedelte Teil liegt zwischen 1'000 m ü.M. (Axastei) und 1'430 m ü.M. (Miraniga). Die Hofansiedlungen sind typisch für eine Walsergemeinde. In den 31 Fraktionen bzw. Weilern leben unsere ca. 1'130 Einwohner. Alle Höfe zusammen bilden die politische Gemeinde Obersaxen Mundaun.

Auf der Alp Gren wurden ein Bronzehelm und eine Speerspitze aus dem 3.-1. Jahrhundert v.Chr. gefunden. Bischof Tello schenkte der Abtei Disentis 765 seinen Hof und Alpen in Obersaxen. Ab 806 gehörten diese jedoch wieder zum Reichsgut und wurden von König Otto I. 956 mit der Kirche dem Bistum geschenkt. Ab Ende des 12. Jahrhunderts wanderten Walser über den Oberalppass in Obersaxen ein. Die Freiherren von Rhäzüns, ab 1170 bischöfliche Lehensträger, gliederten Obersaxen im 14. Jahrhundert ihrer Herrschaft ein. 1375 wird ein erster Ammann bezeugt. 1459 kam Obersaxen an die Hohenzollern-Sigmaringen und siegelte 1471 als Gerichtsgemeinde.

Nach 1473 gelangte der Ort an die Herren von Marmels und weitere Geschlechter, bevor es 1497 dem habsburgischen Rhäzüns eingegliedert wurde. 1819 erfolgte der Auskauf der letzten Feudalrechte. Obersaxen gehörte zum Kreis Rueun im Bezirk Glenner (bis 2000) bzw. im Bezirk Surselva (2001-2015).

Sehenswürdigkeiten

Die Kirche St. Peter (seit 1500 Peter und Paul) in Meierhof wird um 840 als königliche Eigenkirche erwähnt.
Die Filialkirche St. Martin, die 1500 umgebaut wurde, diente der inneren Pirt.
Nach dem Bau eines ersten Skilifts 1952 entwickelte sich Obersaxen nach 1970 rasant zu einem Wintersportzentrum.

Freizeit

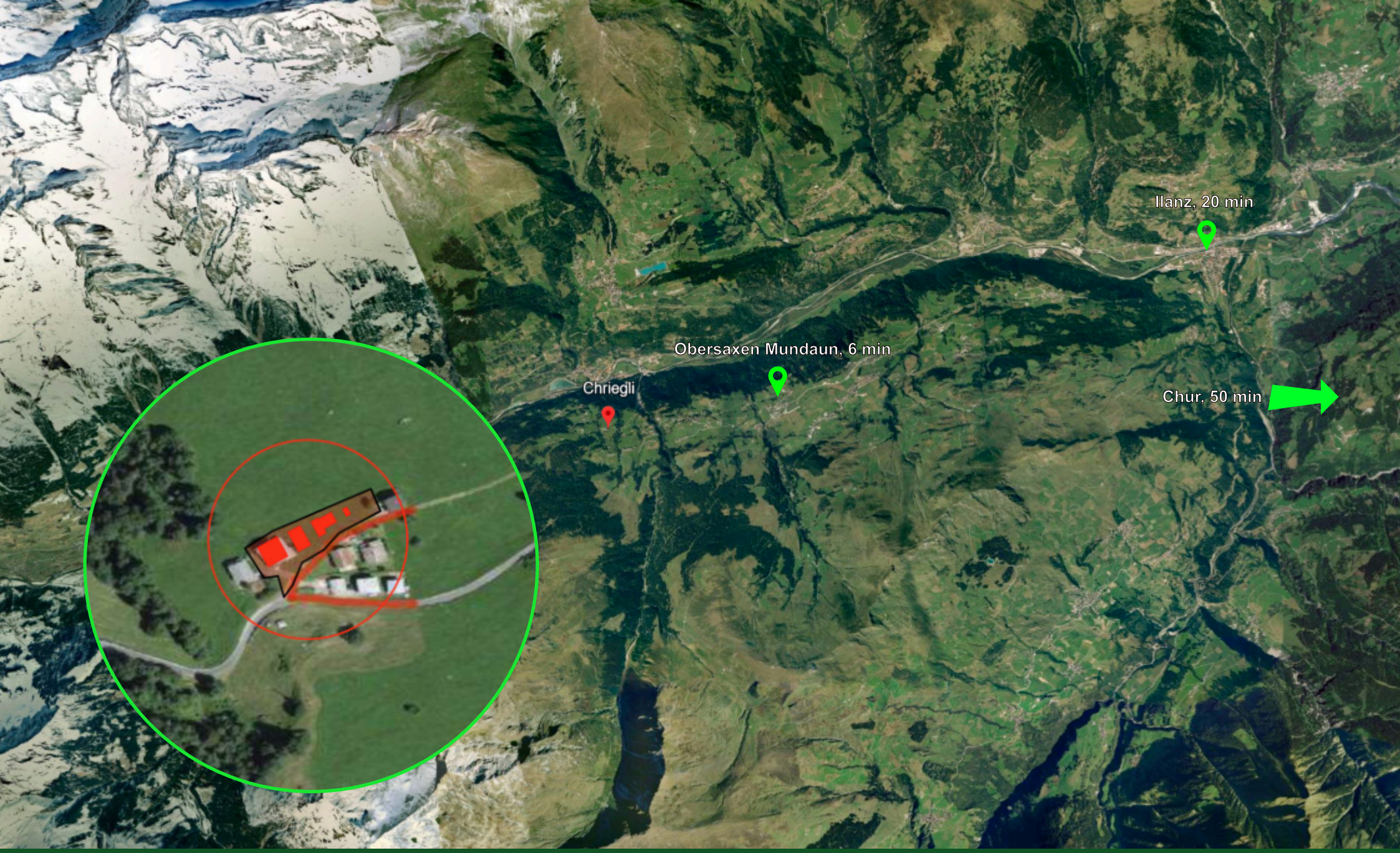
120 Pistenkilometer mit einer einzigartigen Skischaukel als attraktive Verbindung zwischen Obersaxen Mundaun und Lumnezia.
Ob Anfänger oder Könner, ob Familie oder Sportfreak, im u.a. vom ADAC ausgezeichneten Wintersportgebiet Obersaxen Mundaun Lumnezia, kommen alle auf ihre Kosten. Schneesichere Hänge, kombiniert mit hervorragenden Pistenkonditionen garantieren unbeschwerten Winterspass.

Schulen

Die Primar- und Oberstufenschule Obersaxen Mundaun umfasst das ganze Gemeindegebiet von Obersaxen Mundaun. Alle Kinder werden in der Schulanlage Meierhof unterrichtet. Der Schulhausplatz kann ausserhalb der Schulzeit von den Schülern als öffentlicher Spielplatz genutzt werden.

Tourismus / Geschäfte / Restaurants

Obersaxen bietet eine große Anzahl von Hotels und Restaurants.
Der Ort ist im Winter und im Sommer ein Touristenzentrum.
Mit der Freizeitanlage Rufalipark setzt die Region ausserdem auf unbegrenzten Spiel-, Sport- und Freizeitspass für jedes Alter.
Im Sommer führen zahlreiche Wanderwege entlang der Gebirgskette mit den Gipfeln Piz Mundaun, Hitzeggen, Stein und Piz Sezner.
Mehr zu den verschiedenen Angeboten unter: www.surselva.info



Panoramaterrasse Obersaxen Mundaun Val Lumnezia

Panoramaterrasse Obersaxen Mundaun Val Lumnezia

Drei hochwertige Ein-/Zweifamilienhäser

DREI HOCHWERTIGE EIN-ZWEIFAMILIENHÄUSER

In der idyllisch gelegenen Gemeinde Obersaxen, entstehen drei wunderschöne Holz-Riegelbauten für den Erstwohnsitz. Diese punkten mit attraktiven, grosszügigen Grundrissen und hochwertigem Innenausbau. Moderner Parkettboden und die schönen Holzdecken lassen die Räume gemütlich und heimelig wirken.

Jedes Haus verfügt über ein Entrée, ein offen gestaltetes Wohnzimmer mit grosser Fensterfront und integrierter moderner Küche. Zwei-/drei Schlafzimmer, eines davon mit Badezimmer en Suite und ein weiteres Badezimmer sowie ein Gäste-WC stehen zur Verfügung. Von den Terrassen und Balkonen hat man eine wunderschöne Aussicht auf die Bergwelt. Ein Büro, Garagen, Keller und Reduit runden das Wohnerlebnis ab. Wärme wird durch die eigene Erdsonden Heizung erzeugt. Ein Grundstück mit Pergola steht zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung.

Haus A:	Grundstücksfläche 286.85 m^2	Hauptnutzfläche 143.40 m^2	Preis CHF 1'590’000
Haus B:	Grundstücksfläche 244.15 m^2	Hauptnutzfläche 143.41 m^2	Preis CHF 1'650’000
Haus C:	Grundstücksfläche 287.25 m^2	Hauptnutzfläche 174.54 m^2	Preis CHF 1'870’000
Haus D:	Grundstücksfläche 328.15 m^2	Hauptnutzfläche 161.56 m^2	Preis CHF 1'790’000
Pergola:	Grundstücksfläche 267.60 m^2	Allgemeiner Aussenbereich	

Die Häuser werden 2025 gebaut und sind 2026 bezugsbereit.

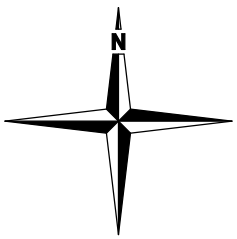
Gerne senden wir Ihnen die Dokumentation, beraten Sie persönlich und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

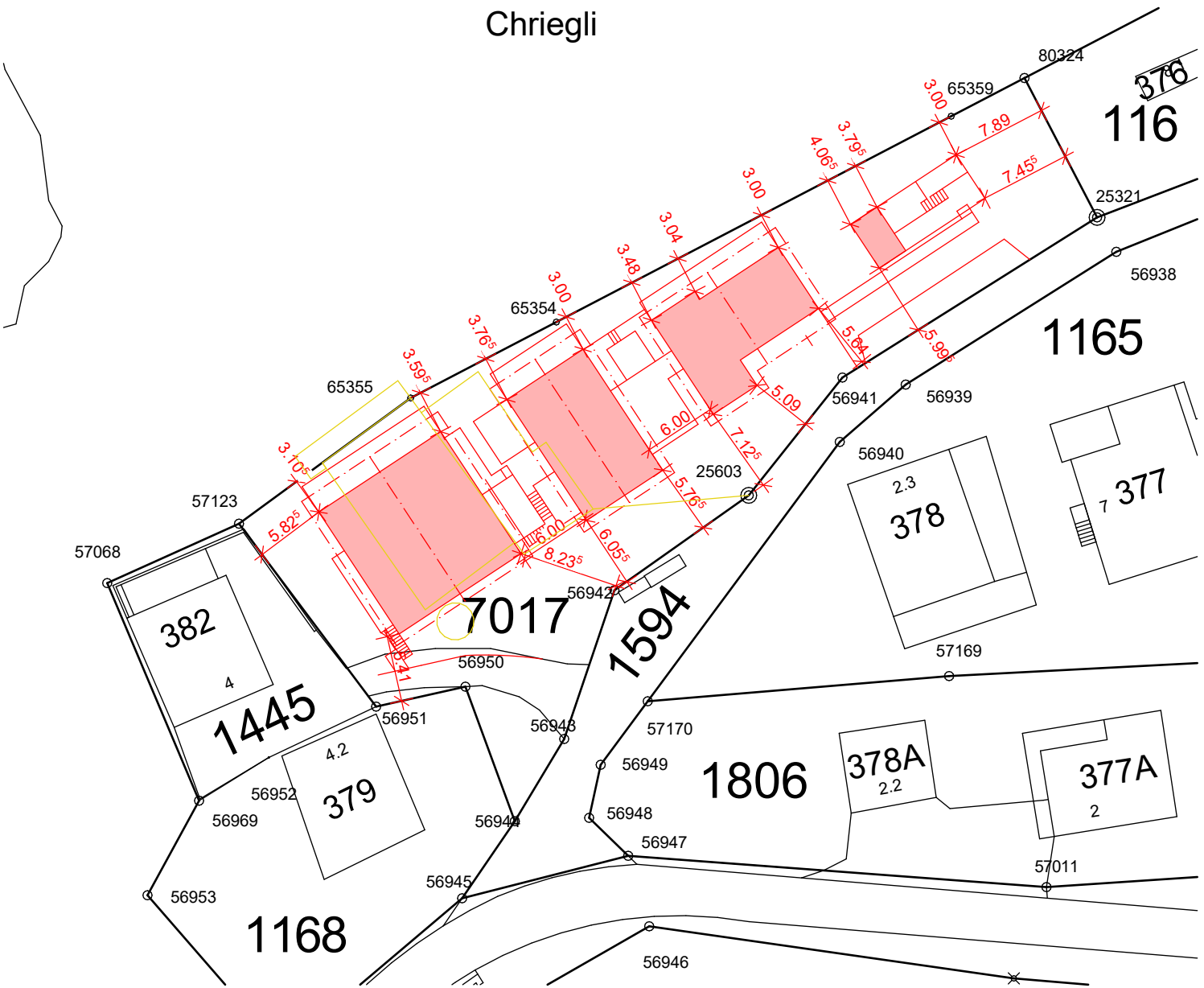
Hochwertige Holz-Riegelbauhäuser

Überbauung Chriegli

Situation 1:500

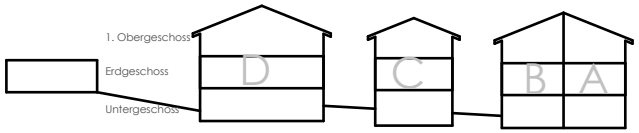
Grundstück 1414 m²



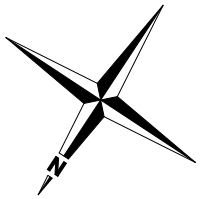


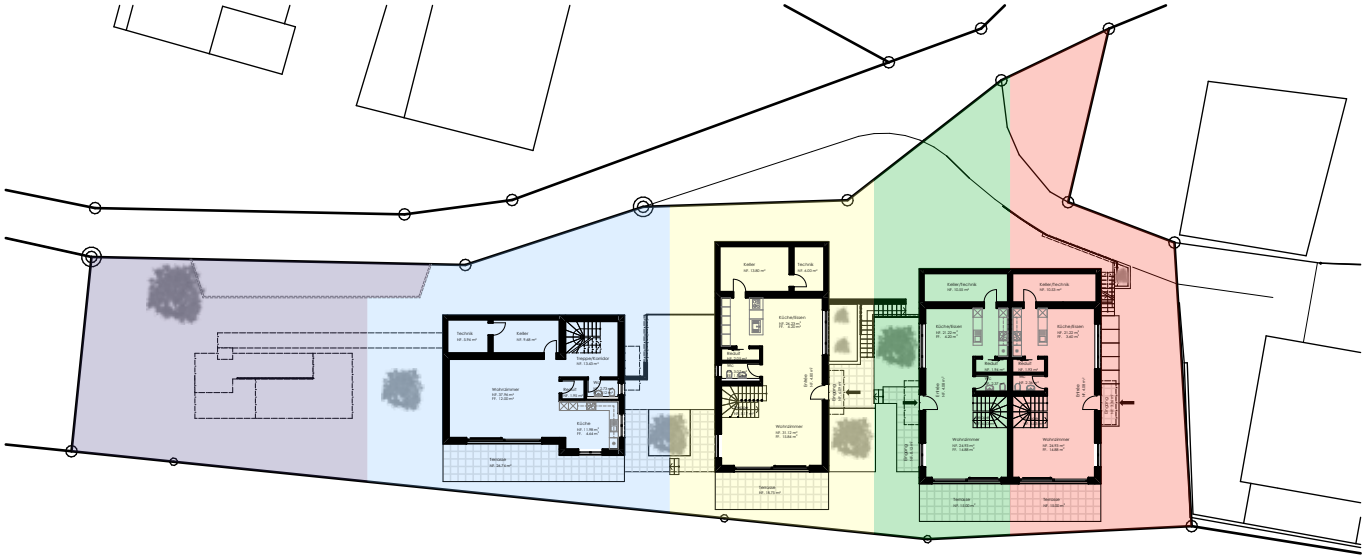
Überbauung Chriegli

Grundstücke



Grundstück	
Haus A	286.85m^2
Haus B	244.15m^2
Haus C	287.25m^2
Haus D	328.15m^2
Pergola/Technik	267.60m^2

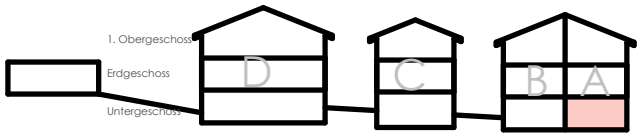




0 5

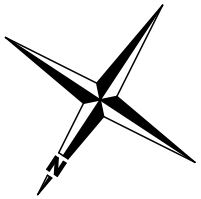
Überbauung Chriegli

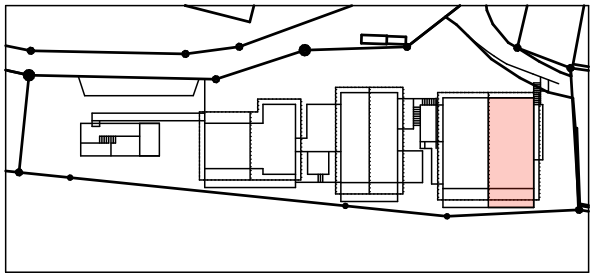
Haus A Untergeschoss

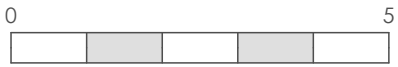


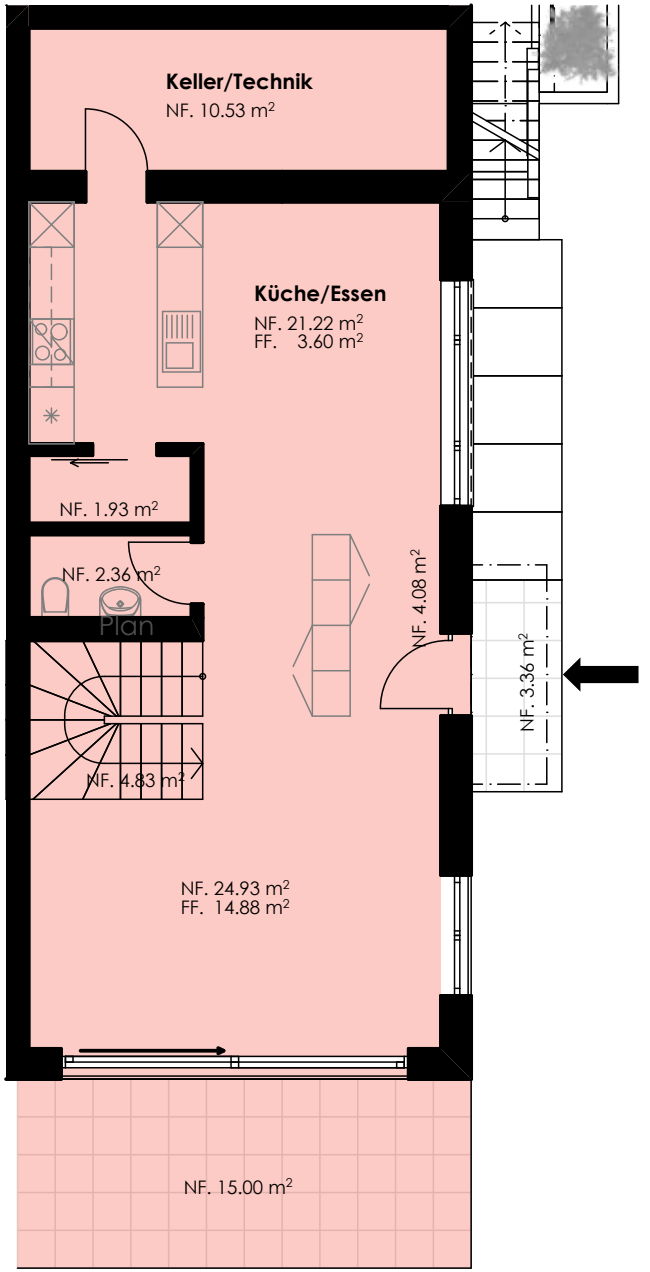
Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF)	57.42m²
Keller+Technik+Reduit (NNF)	12.46m²
Terrassen	15.00m²
Eingang	3.36m²
Grundstück	286.85m²



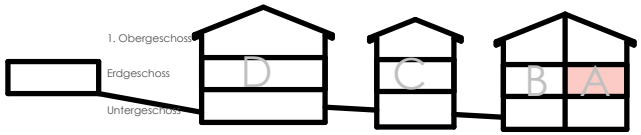






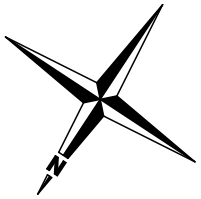
Überbauung Chriegli

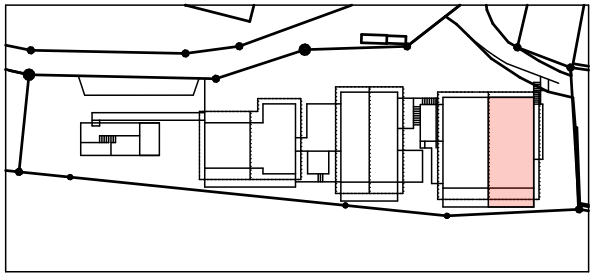
Haus A Erdgeschoss

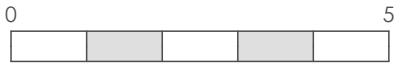


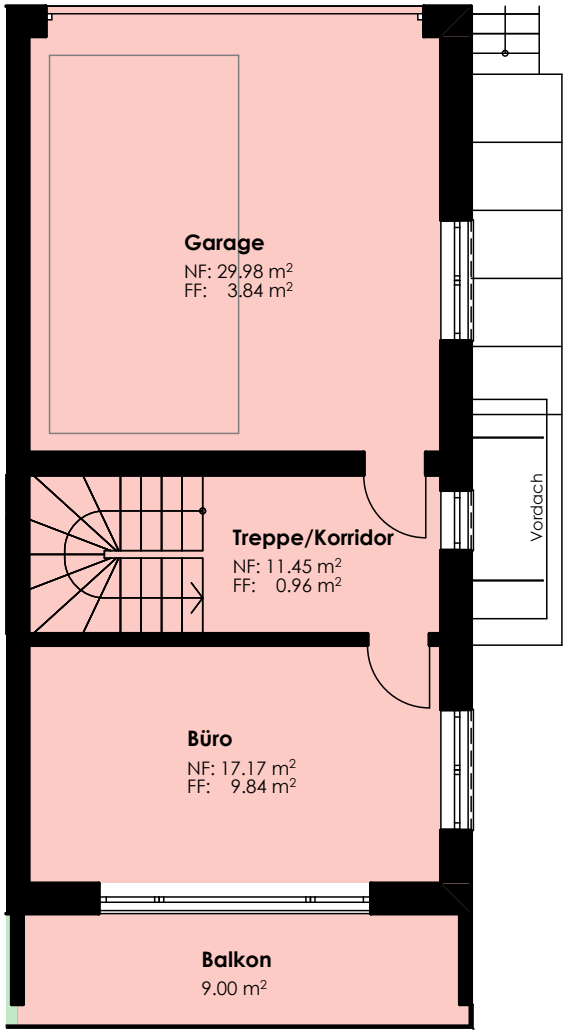
Grösse

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	28.62m²
Garage (NNF)	29.98m²
Balkon	9.00m²



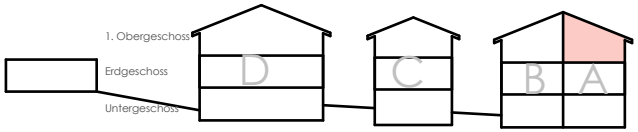






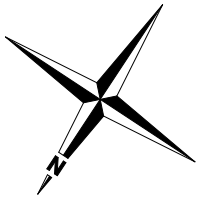
Überbauung Chriegli

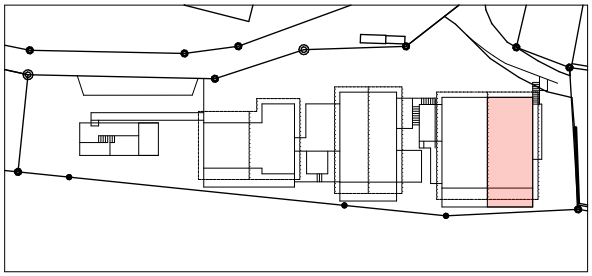
Haus A 1.Obergeschoss

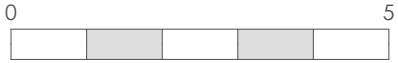


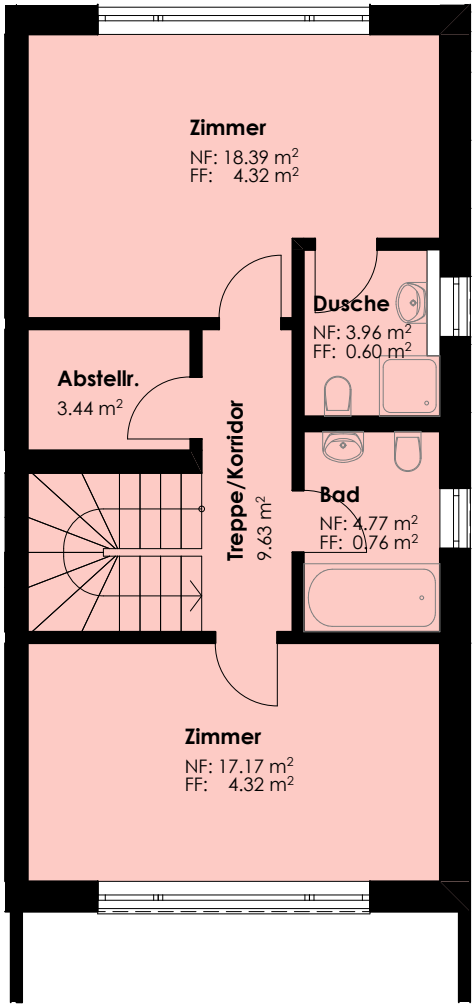
Grösse

Wohnfläche Obergeschoss(HNF)	57.36m^2





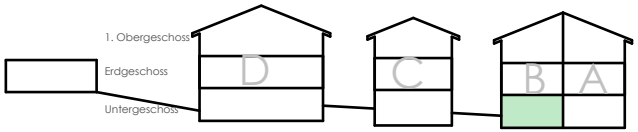




Offen gestaltete Räume

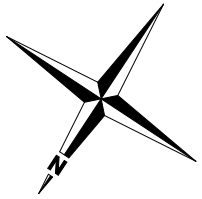
Überbauung Chriegli

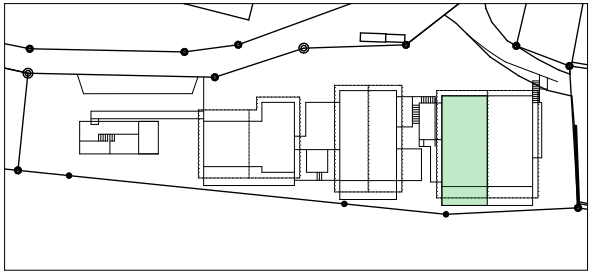
Haus B Untergeschoss

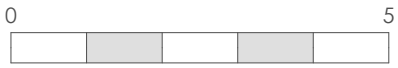


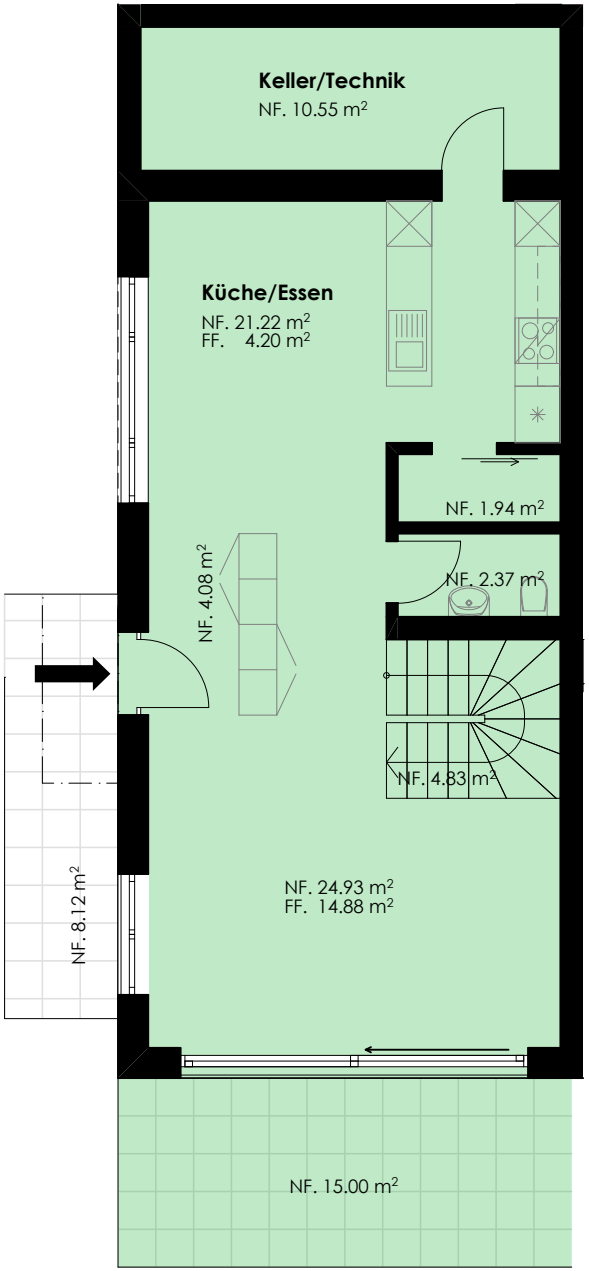
Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF)	57.43m²
Keller+Technik+Reduit (NNF)	12.49m²
Terrassen	15.00m²
Eingang	8.12m²
Grundstück	244.15m²



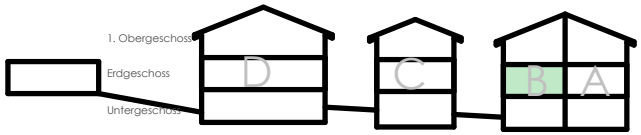






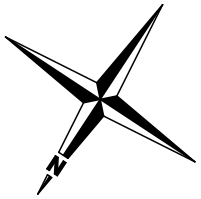
Überbauung Chriegli

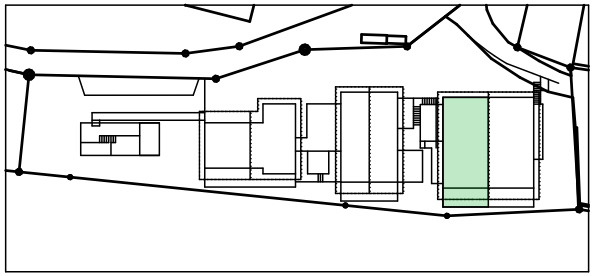
Haus B Erdgeschoss

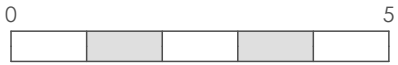


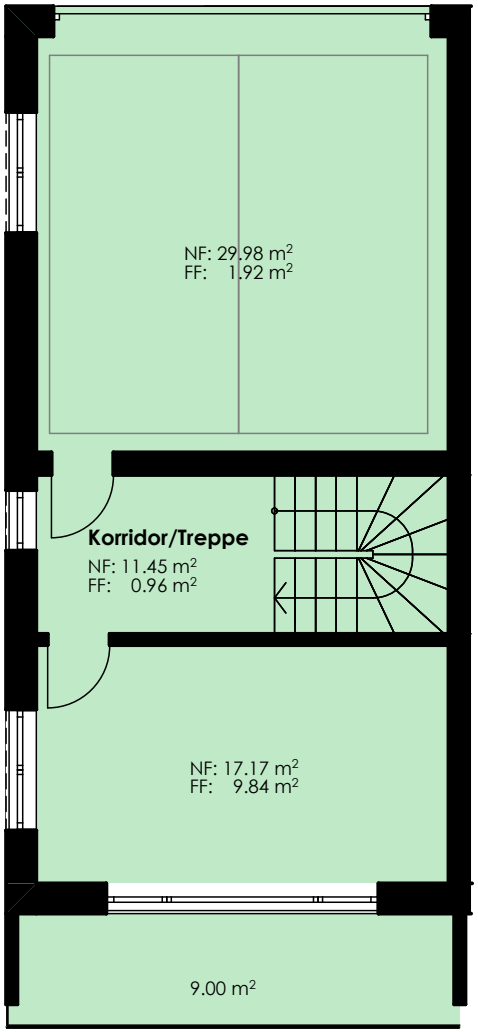
Grösse

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	28.62m^2
Garage (NNF)	29.98m^2
Balkon	9.00m^2



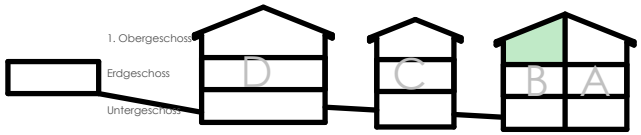






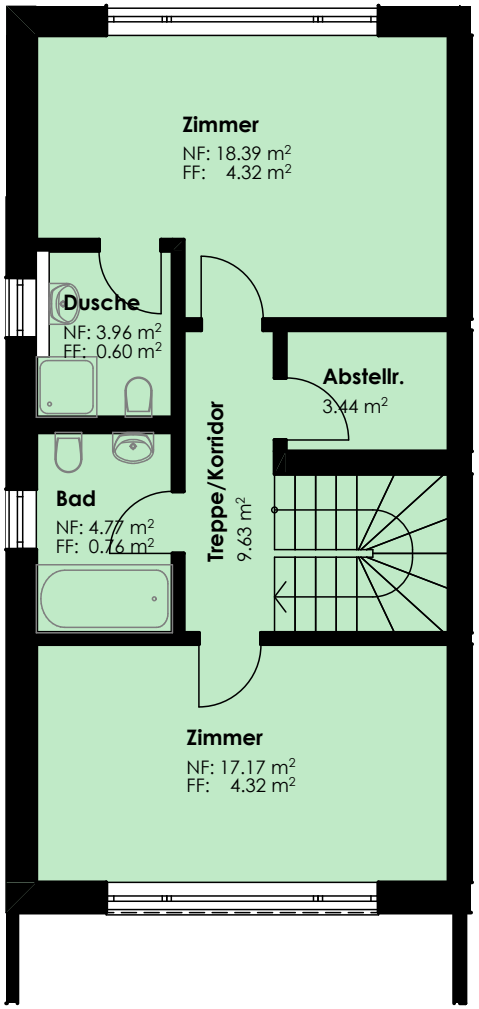
Überbauung Chriegli

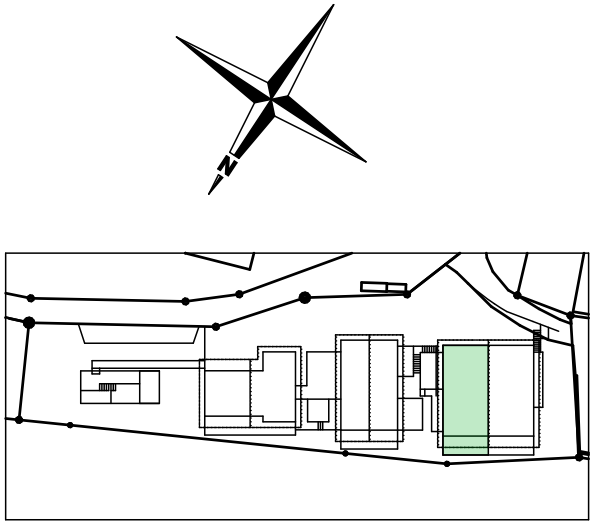
Haus B 1.Obergeschoss



Grösse

Wohnfläche Obergeschoss (HNF) 57.36m²



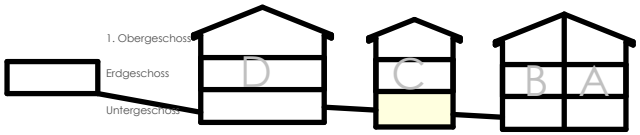


0 5

Offen gestaltete Räume

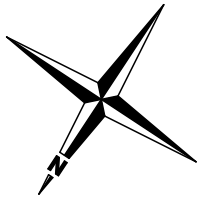
Überbauung Chriegli

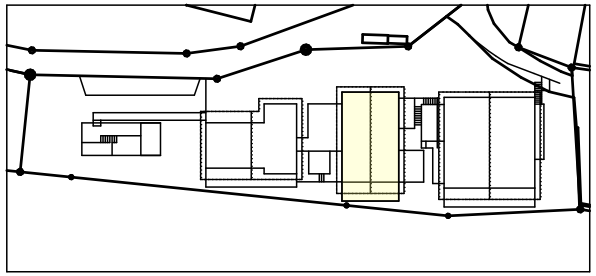
Haus C Untergeschoss

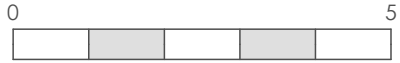


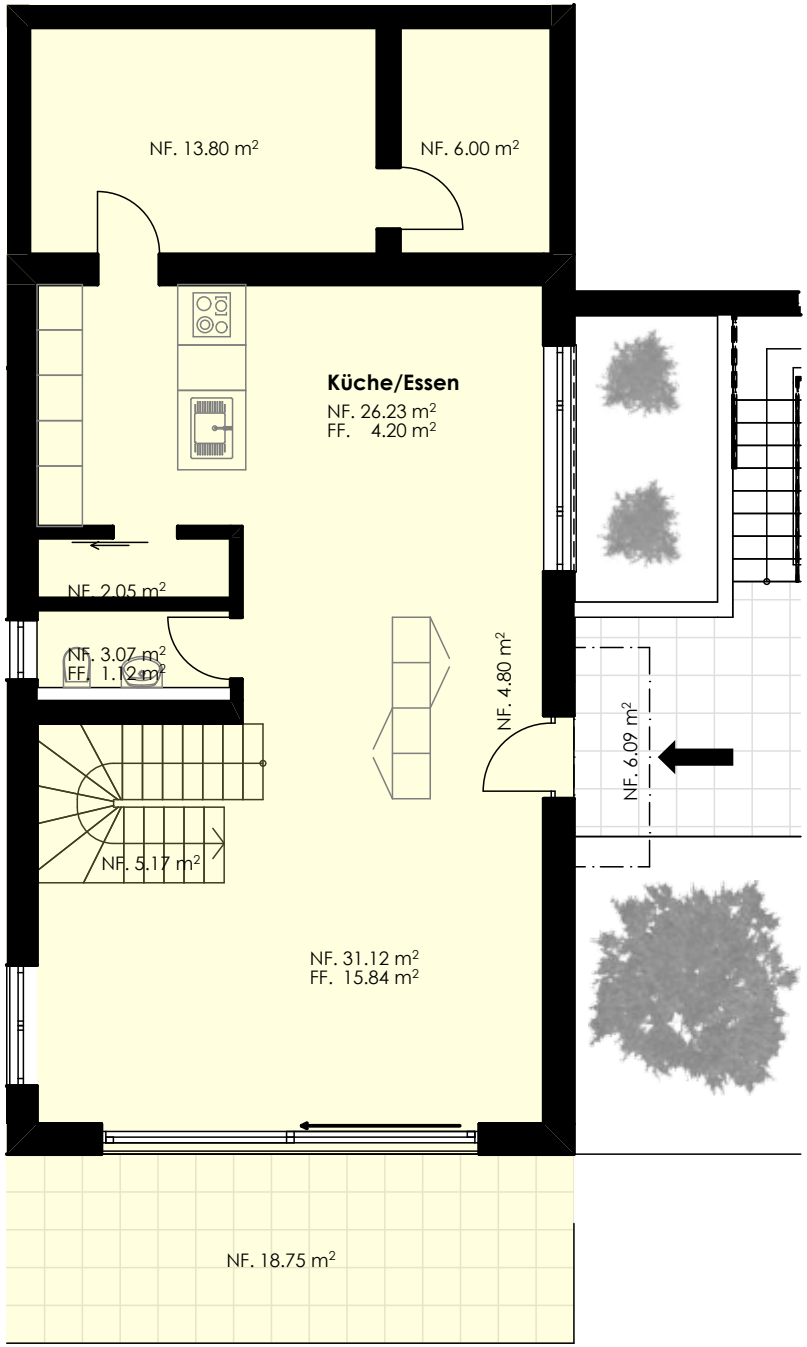
Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF)	70.39m²
Keller+Technik+Reduit (NNF)	21.85m²
Terrassen	18.75m²
Eingang	6.09m²
Grundstück	287.25



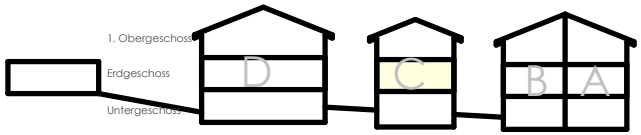






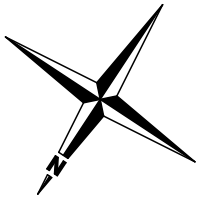
Überbauung Chriegli

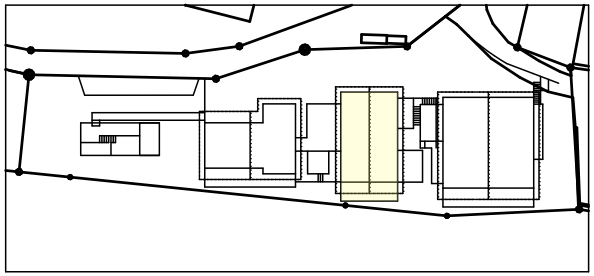
Haus C Erdgeschoss

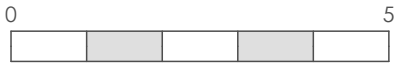


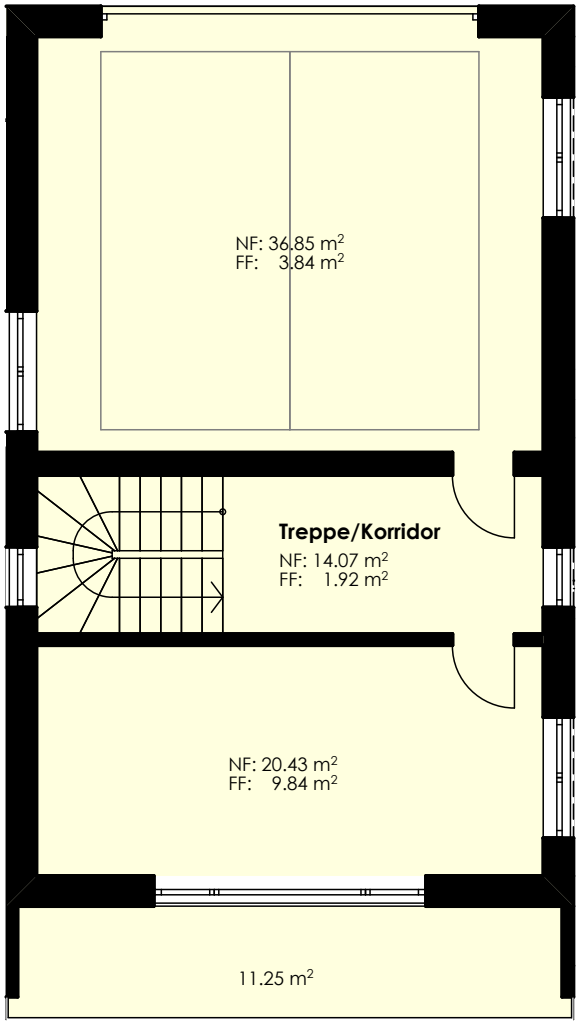
Grösse

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	34.50m²
Garage (NNF)	36.85m²
Balkon	11.25m²



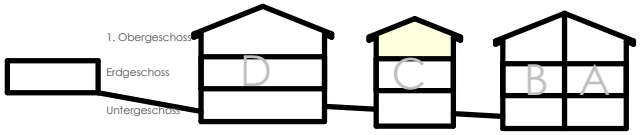






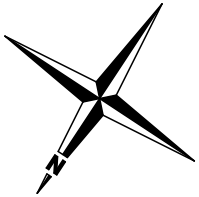
Überbauung Chriegli

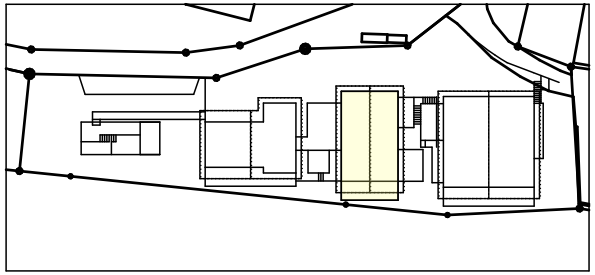
Haus C 1.Obergeschoss



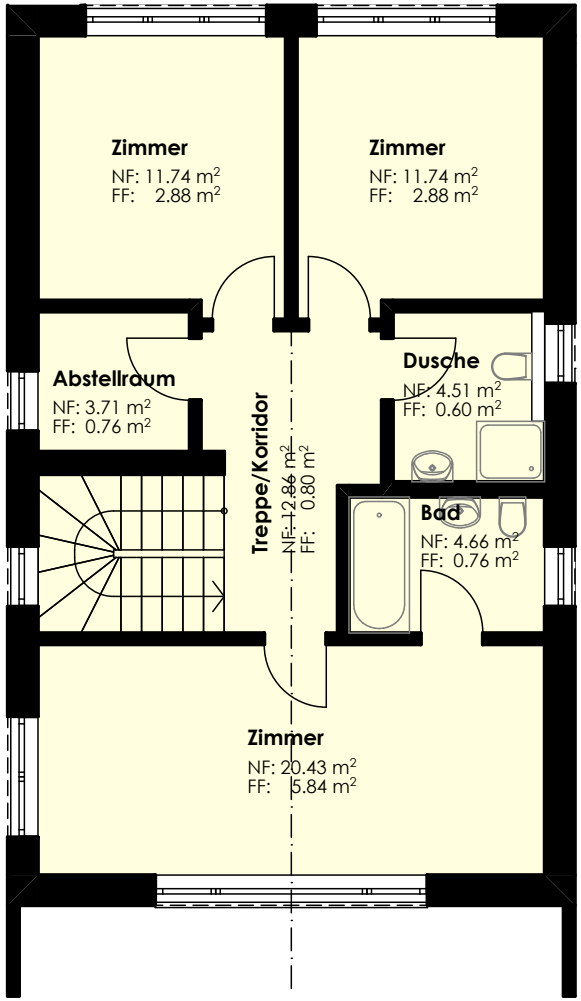
Grösse

Wohnfläche Obergeschoss (HNF) 69.65m²



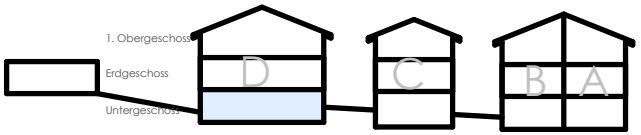


0 5



Überbauung Chriegli

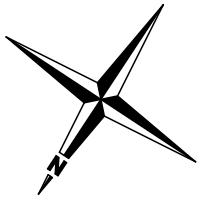
Haus D Untergeschoss

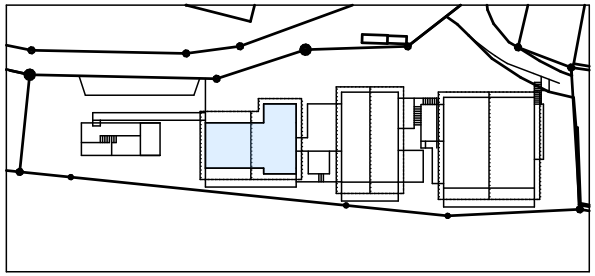


Grösse

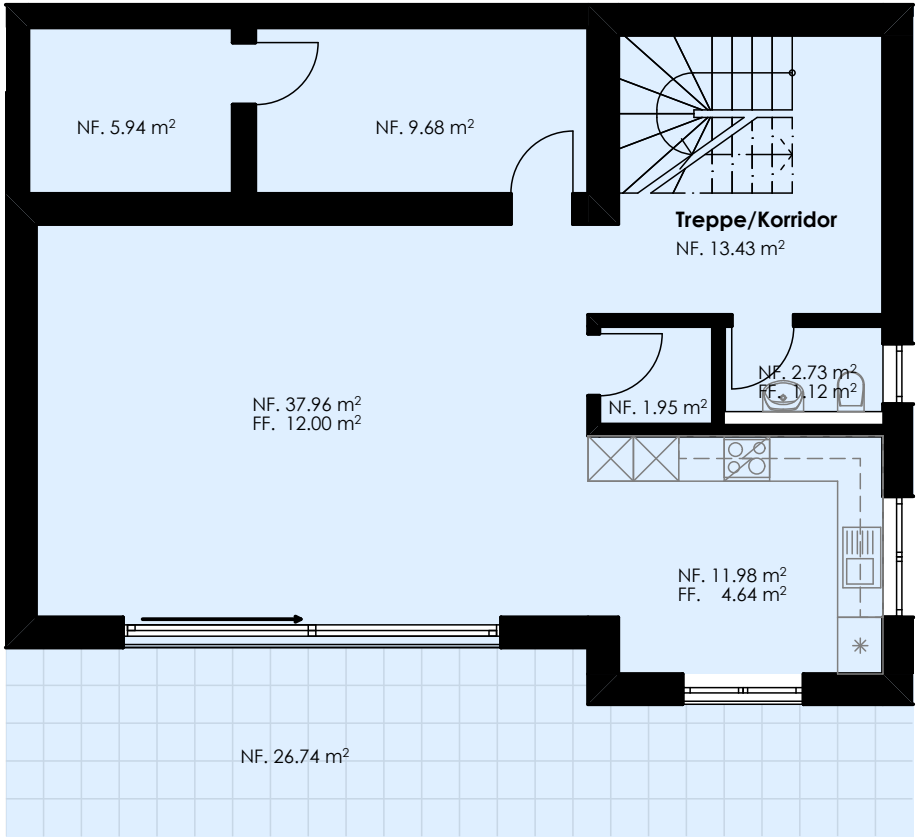
Wohnfläche Untergeschoss (HNF)	66.10m²
Keller+Technik+Reduit (NNF)	17.57m²
Terrassen	26.74m²

Grundstück	328.15m²



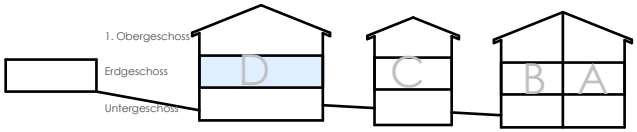


0 5



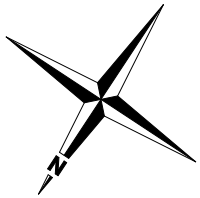
Überbauung Chriegli

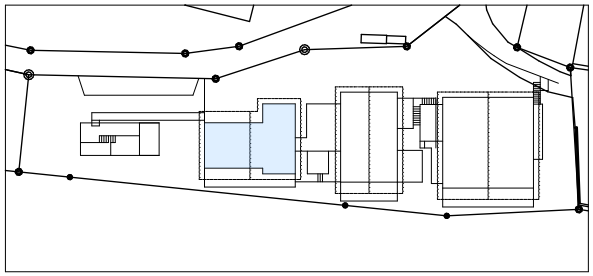
Haus D Erdgeschoss



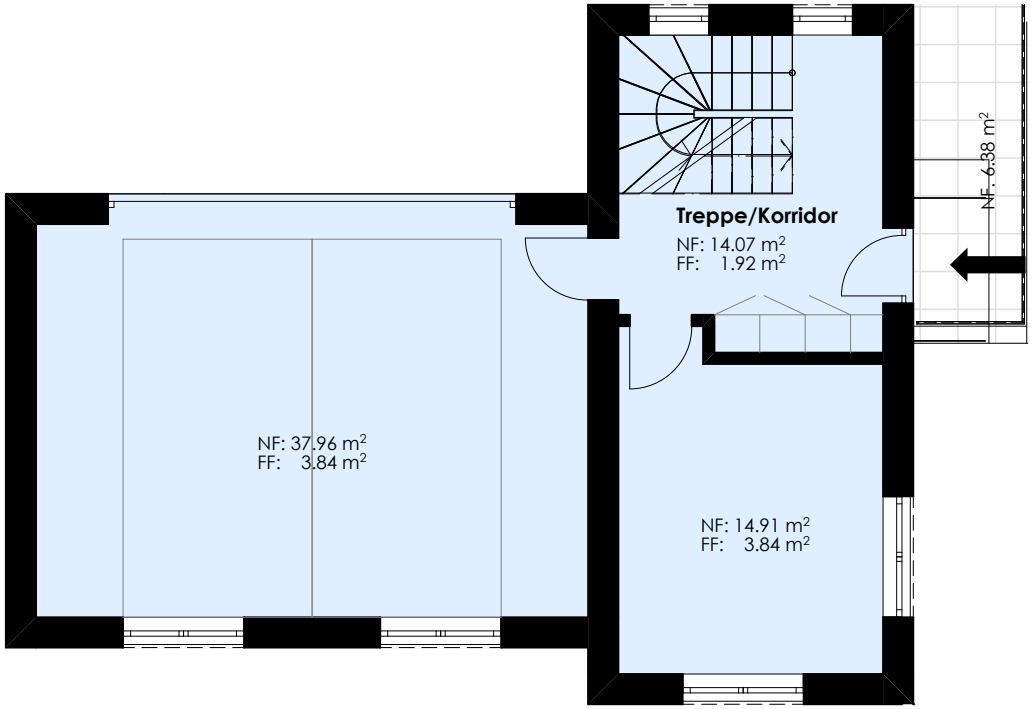
Grösse

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	28.98m^2
Garage (NNF)	37.96m^2
Eingang	6.38m^2



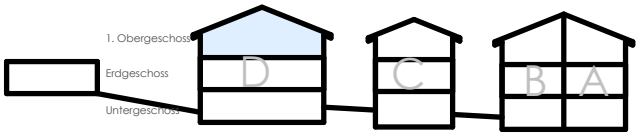


0 5



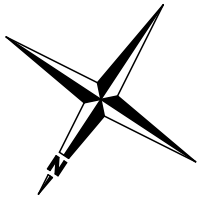
Überbauung Chriegli

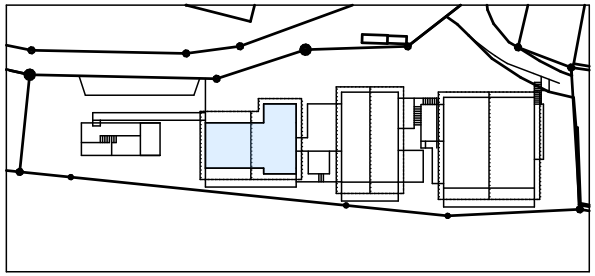
Haus D 1.Obergeschoss



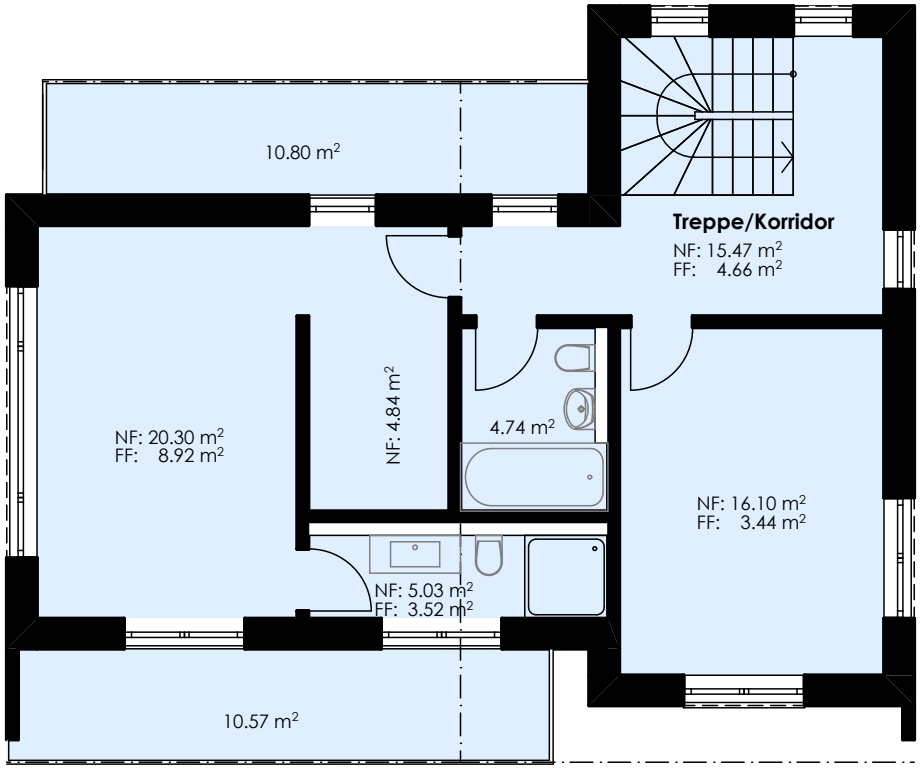
Grösse

Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	66.48m²
Balkon	21.37m²



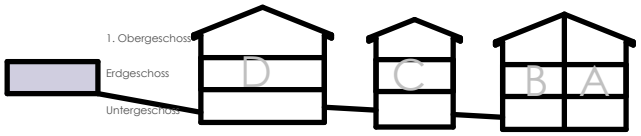


0 5



Überbauung Chriegli

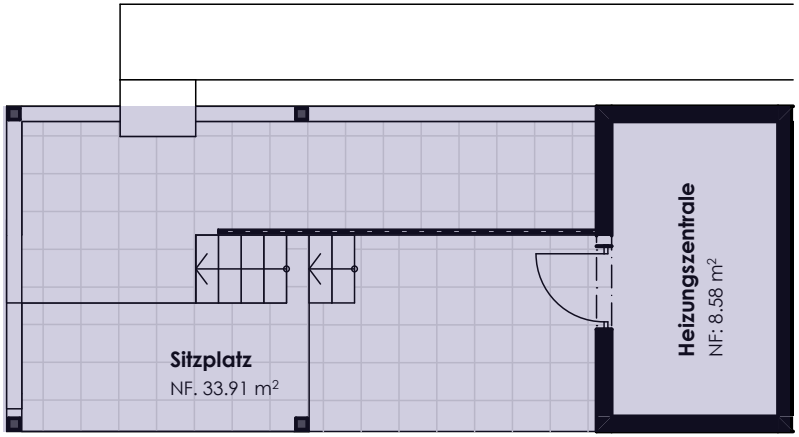
Pergola und Technik

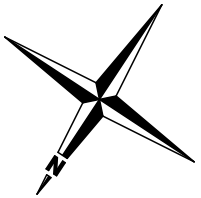


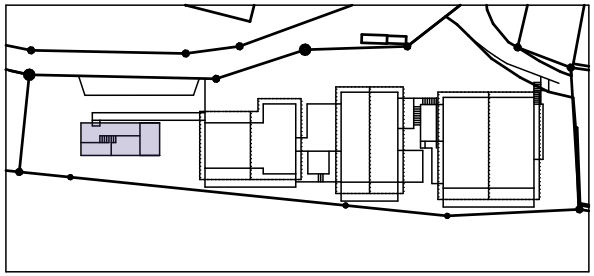
Grösse

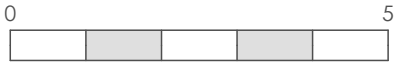
Heizungszentrale	8.58m^2
Sitzplatz	33.91m^2

Grundstück	267.60m^2



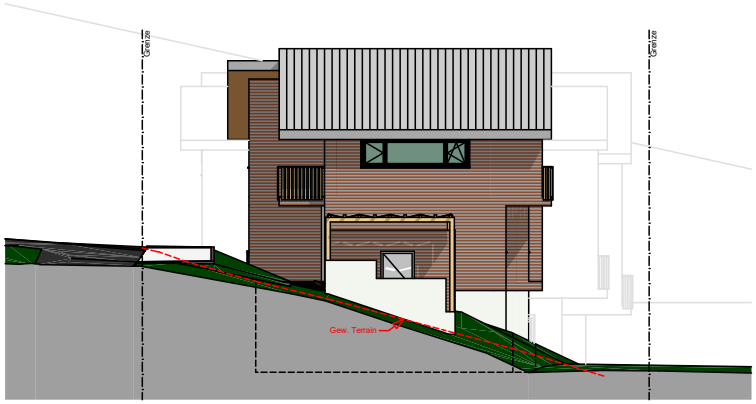






Überbauung Chriegli

Fassaden 1:250

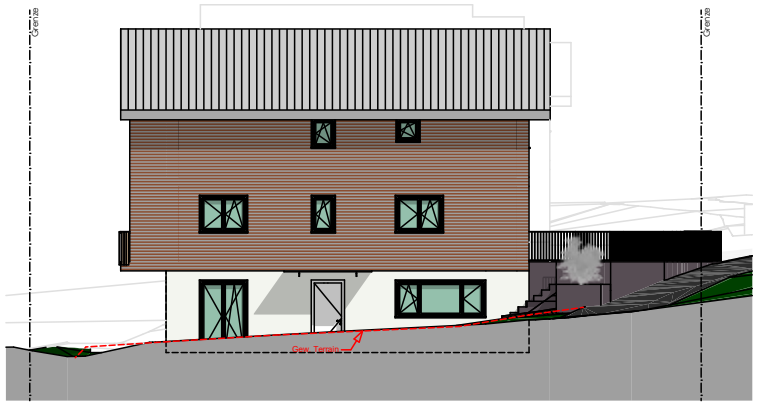


Nordostfassade Haus D

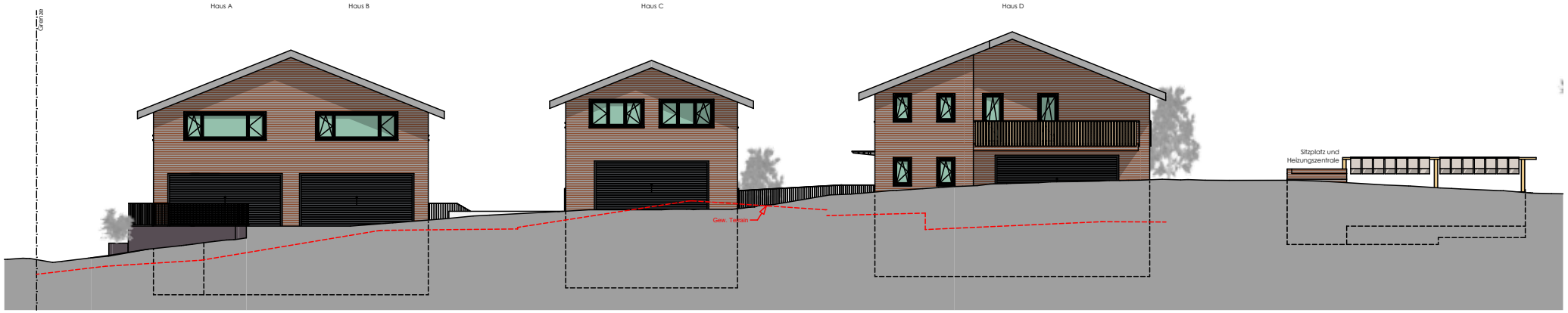
Nordwestfassade

Überbauung Chriegli

Fassaden 1:250



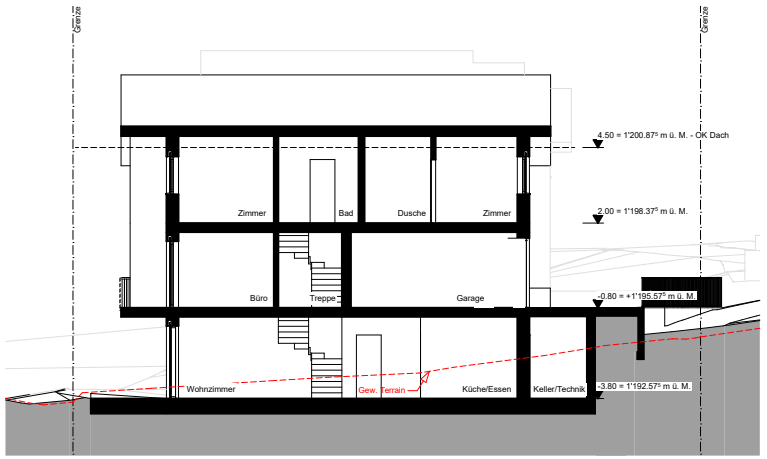
Südwestfassade Haus A



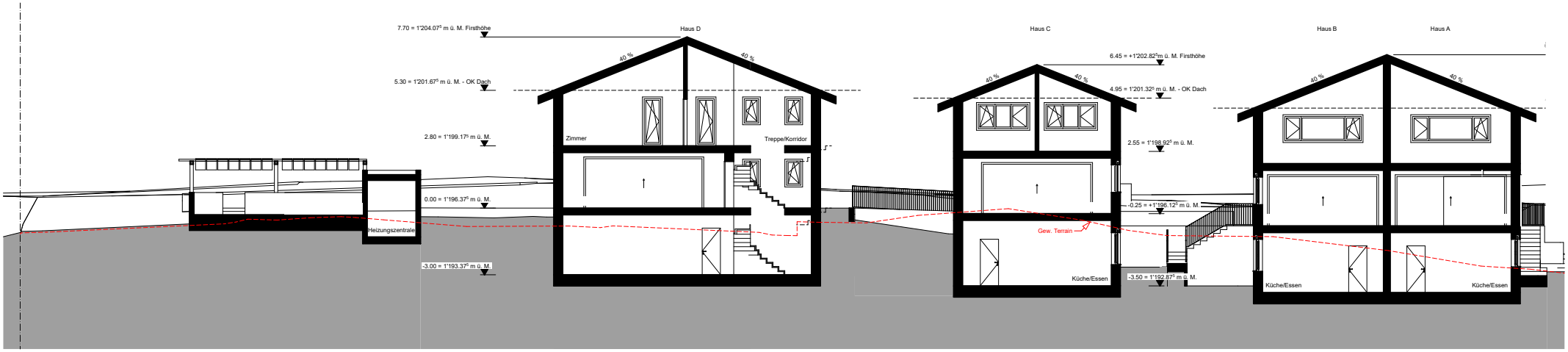
Südostfassade

Überbauung Chriegli

Schnitte 1:250



Querschnitt Haus A



Längschnitt Haus A, B, C & D

Überbauung Chriegli

Baubeschrieb I

Erläuterung

Der Kurzbeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne und der detaillierte Baubeschrieb. Änderungen auf Grund des weiteren Planungsverlaufs, auf Grund von Bewilligungsauflagen etc. sind möglich.

Kanalisation

Ausführung gemäss VSA-Vorschriften, sowie den örtlichen Vorschriften und Auflagen. Kanalisationsleitungen in PP, im Bereich von Bodenplatten PE. Schlammsammler, Kontrollschächte etc. gemäss Kanalisationsplänen.

Fundation

Fundamentplatten DK 2, min. 25 cm Stahlbeton. Ausführung gemäss Angaben Bauingenieur. Erforderliche Fundamentverstärkungen gemäss Angabe Bauingenieur.

Untergeschoss

Kellerumfassungswände min. 25 cm. Erdberührte Wände, Anschlüsse etc. sind wasserdicht auszuführen DK2. Innenwände aus Kalksandstein gemäss Ingenieur, wo statisch erforderlich Beton. In der ersten Lagerfuge mit Dachpappenisolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Decke roh in Kellerräumen, Technikraum und dgl.

Erdgeschosse und Obergeschosse

Holzelemente Innen- und Aussenwände. Aussenwand Riegelbau U-Wert 0.14 W/m2k. Dämmung mit Holzweichfaserplatte und Hartplatte.

Dachaufbau

Satteldach, Wärmedämmung mit Holzweichfaser zwischen den Sparren U-Wert 0.145 W/m2k. Eindeckung mit Pfannenziegeln (Tonziegel). Unterseite Holztäfer (Sichtschalung).

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in verzinktem Stahlblech, lackiert.

Steildächer

Pfannenziegel, Farbe dunkelgrau oder anthrazit.

Fenster

Fenster aus Holz gemäss System des Unternehmers - pro Zimmer ein Drehkippbeschlag, Standardgriffe Unternehmer ohne Werbung.

Wetterschutz/Sonnenschutz

Rollläden elektrisch mit Einzelsteuerung. Knickarmstoren als Option.

Überbauung Chriegli

Baubeschrieb II

Elektro-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Elektroingenieurs, die Apparatepläne sind der Bauherrschaft - Bestellerin zu Genehmigung vorzulegen. Installationen entsprechend den SEV-Normen, sowie den örtlichen Vorschriften. Messhauptverteilung aus ALU-Selbstbaurahmen mit Sicherungsautomaten und FISchutzschalter. Sicherungs- und Verteilanlage inkl. Zähler im Technikraum. Leitungsinstallation in Wohnräumen UP, in Nebenräumen (Kellerräumen) AP. Nebenräume mit einem Lampenanschluss und einer Schalter-Steckdose. Die Wohnräume haben min. einen Lampenanschluss mit Schalter-Steckdose und 3 zusätzlichen Steckdosen, wobei eine davon geschaltet ist. Pro Haus 4 fertig installierte Multimedia-Anschlüsse, Wohnen und Schlafzimmer. Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse entsprechend den Räumen (gemäss Elektroprojekt). Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage und Video. Korridor und
Küche mit LED-Einbauspots, Nasszellen mit Spiegelschrankbeleuchtung und LED Spots oder LED Bänder.

Heizungs-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des HLKK-Ingenieurs. Heizsystem Wärmeerzeugung mittels einer gemeinsamen Wärmepumpe und Erdsonden gemäss Angaben HLKK-Ingenieurs. Fussbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren. Steuerung mittels einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierung und Raumthermostaten in
Wohn- und Schlafräumen nach Angaben HLKK-Ingenieur. Alle Verteilleitungen bis zum Verteilkasten sind isoliert, die sichtbaren Leitungen sind mit einem PVC-Mantel versehen.

Lüftungs-Installationen

Für gefangene Räume gemäss Vorschriften und Detailplanung HLKK-Ingenieur. Küchenabluft, Umluftgeräte und Ventilatoren für gefangene Räume.

Sanitär-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Sanitäringenieurs. Für Schmutz- und Dachwasserleitungen dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden. Fallstränge sind, wo erforderlich, in schallgedämmter Ausführung GEBERIT SILENT erstellt oder mit GEBREIT-I-SOL Schallschutzmatten isoliert. Sämtliche Verteilleitungen sind isoliert, sichtbare Leitungen zusätzlich mit einem PVC-Mantel versehen. Allgemeine Sanitärapparate und Garnituren gemäss Apparateliste (Budget = CHF 17'000.- inkl. MWST) WM/TU als Wäscheturm Fabrikat AEG AWA 4GS10/ATW7GC10 oder gleichwertig.

Kücheneinrichtung

Die Möbel sind aus Kunstharz und haben einen Softstopp. Die Abdeckung aus Granit, Preisklasse II (z.B. STEEL GREY, Indien). Apparate und Einbauten gemäss Küchenplan. Die Rückwand aus Glas im Bereich des Glaskeramik hitzebeständig.
Geräte, Fabrikat Electrolux Küchenbudget: netto inkl. MWST CHF 27'000.-.

Gipserarbeiten

Wände: Mit Abrieb 1,5mm bzw. Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten.
Decken: Weissputz zum Streichen Q3. Im Erdgeschoss als Option.

Schlosserarbeiten

Balkongeländer: einfaches Staketengeländer pulverbeschichtet, bestehend aus Staketen aus Flachstahl ca. 5x40mm. Rahmen/Traversen aus Flachstahl ca. 10x50mm (Option Lärchenbretter).
Farbton NCS Code gemäss Farbkonzept. Geländerhöhen gemäss Vorschrift 100cm.
Treppengeländer: Staketengeländer. Handlauf, Chromstahlrohr gebürstet.
Die Konstruktion analog dem Aussengeländer.
Treppe: Stahlkonstruktion, Stahlwangen und Tritte zur Aufnahme von Fertigbelag.

Überbauung Chriegli

Baubeschrieb III

Schreinerarbeiten

Türen mit umlaufender Gummidichtung (Futtertüren). Die Türblätter nach der Kollektion des Unternehmers. Die Türen zu den Kalträumen, Volltürblatt mit umlaufender Gummidichtung und KH belegt. Drückergarnituren Standard Unternehmer. Wandschränke je nach Käuferwünsche als Option (Mehrpreis). Vorhangschienen VS 57 direkt auf Decke montiert. In Küchen und Nasszellen keine Vorhangschiene.

Schliessanlagen

Sicherheitszylinder KABA oder KESO.

Unterlagsboden

Trittschall- und Wärmedämmung, schwimmender Unterlagsboden auf Anhydritbasis.

Bodenbeläge / Wandbeläge

Wohnen / Küche / Nasszellen Böden / und Korridor Feinsteinzeugplatten inkl. Plattensockel nach Wahl Format 300mm x 600mm.
Wandbeläge in Nasszellen (raumhoch).
Bodenbeläge inkl. Sockel und Kittfugen beim Übergang Boden - Wand.
Schlafzimmer: Fertigparkett geölt und lackiert.
Definitive Materialwahl durch Käufer.
Bodenbeläge Budget fertig verlegt CHF 120.-/m2
Wandbeläge (Platten) Budget fertig verlegt CHF 120.-/m2
Treppenbeläge nach Wahl.

Malerarbeiten

Abriebwände und Weissputzdecken innen Farbton RAL 9016 verkehrweiss. Kellerräume, Technikräume und Garagen bleiben roh.

Baureinigung

Ganzes Gebäude gereinigt: Boden, Wände, Fenster, Türen, Einbauten sowie alle Apparate und Geräte.

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten. Zugänge und Verbindungswege mit Verbundsteinen oder Asphalt.
Garagenvorplatz mit Asphaltbelag inklusive den notwendigen Abschlüssen. Wiese angesät sowie Bepflanzung - Budget CHF 5'000.-/pro Haus.

Garantieleistung

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt.
Garantieleistungen nach OR/SIA: offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre.

Überbauung Chriegli

Vorgehen

1. Schritt

Kaufzusage, Reservation und Anzahlung

2. Schritt

Erste Besprechung mit dem Architekten mit folgenden Traktanden:

■ Entsprechen sämtliche Räume der Kaufzusage.

■ Besprechung der Raumeinteilung. Beratung, Aufnahme von individuellen Käuferwünschen.

■ Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihre individuellen Wünsche angebracht werden. Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis.

■ Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert.

■ Übergabe Elektroprojekt: Der Elektroplaner wird Sie in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren inkl. Kosten für Beratung und Planänderungen.

■ Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m2-Preise (verlegt, inkl. Sockel und inkl. MWST). Sie erhalten die Adresse der Ausstellungen und können dort Ihre Wahl treffen. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.

3. Schritt

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten.

4. Schritt

Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt. Danach werden die definitiven, revidierten Ausführungspläne erstellt.

Einverständnis

Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie alle Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.

Quellenangabe:

https://de.wikipedia.org
https://www.obersaxenmundaun.swiss
https://www.surselva.info

Hemmi Immobilien

Hauptstrasse 135

7075 Churwalden

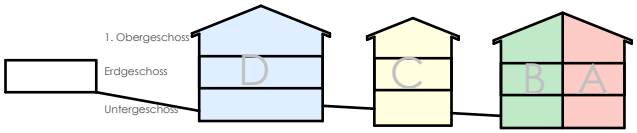
Tel +41 81 356 2160

Mail: immo@feritel.swiss

Web: feritel.swiss

Überbauung Chriegli

Preisliste



HAUS A		CHF 1'590'000.-
Wohnfläche Total (HNF)	143.40m²	
Keller+Technik+Reduit+Garage (NNF)	42.44m²	
Terrassen	15.00m²	
Eingang	3.36m²	
Balkon	9.00m²	

HAUS B		CHF 1'650'000.-
Wohnfläche Total (HNF)	143.41m²	
Keller+Technik+Garage (NNF)	42.47m²	
Terrassen	15.00m²	
Eingang	8.04m²	
Balkon	9.00m²	

HAUS C		CHF 1'870'000.-
Wohnfläche Total (HNF)	174.54m²	
Keller + Technik+Reduit+Garage (NNF)	58.70m²	
Terrassen	18.75m²	
Eingang	6.09m²	
Balkon	11.25m²	

HAUS D		CHF 1'790'000.-
Wohnfläche Total (HNF)	161.56m²	
Keller+Technik+Reduit+Garage (NNF)	55.53m²	
Terrassen	26.74m²	
Eingang	6.38m²	
Balkon	21.37m²	

2024-12-12

Überbauung Chriegli

Zahlungsmodalität

1.	Anzahlung bei Reservation	CHF 50‘000.-
2.	Zahlung bei Vertragsunterzeichnung	20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3.	Zahlung nach Betonieren Decke über UG	20% des Kaufpreises
4.	Zahlung nach Betonieren oberste Decke	20% des Kaufpreises
5.	Zahlung nach Kücheneinbau	20% des Kaufpreises
6.	Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung	20% des Kaufpreises
Kaufpreis		**100%**

Mehrpreise für individuelle Ausbauwünsche sind 30 Tage nach Rechnungstellung (jeweils nach Erhalt Ihrer unterzeichneten Mehrkosten) fällig.

Hemmi Immobilien Hauptstrasse 135 7075 Churwalden

Tel +41 81 356 2160 Mail: immo@feritel.swiss Web: feritel.swiss