Überbauung **Arcuaul** Schluein

Wohnen in Balance.
Willkommen Zuhause.

Schluein auf einen Blick

Sprachen	Romanisch und Deutsch
Einwohner	610
Steuerfuss	50%
Höhe	758 m ü. M.
Schulen	Kindergarten im Dorf, Schulverband 1.-6. Klasse Schluein-Sagogn, Oberstufe in Laax
Grundversorgung	Ilanz, 5 Min. Auto, 10 Min. Postauto
Verkehrsanbindung	Schnelle Verbindung zu A13 Postautohaltestelle in 5 Minuten Gehdistanz, RHB Station in Ilanz
Freizeit	Direkter Zugang zu Wander-, Bike- und Wintersportgebieten, Flims/Laax/Falera, Brigels, Obersaxen, Vals usw.

Schluein, naturnah wohnen dennoch bestens verbunden.

In Schluein wohnt man sonnig und ruhig, mit der Natur direkt vor der Haustür. Hier bleibt im Alltag Zeit, die Umgebung zu geniessen, und vieles lässt sich auf kurzen Wegen erledigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen in der Nähe.
Die Bergwelt von Flims, Laax und Falera ist in wenigen Minuten erreichbar. Im Winter locken die Skipisten, im Sommer führen Wanderwege und Biketouren durch die Surselva. Auch die Anbindung Richtung Chur und zur Autobahn macht Schluein zu einem gut erreichbaren Zuhause.
Wer gerne naturnah lebt und zugleich die Angebote der Region schätzt, findet hier einen passenden Ort zum Ankommen und Bleiben.

Sonnig wohnen.
Ruhig leben.
Zuhause ankommen.

An sonniger und ruhiger Süd-/Südwestlage in Schluein entsteht Arcuaul. Zum Projekt gehören ein freistehendes Einfamilienhaus und zwei Häuser mit je drei Eigentumswohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Eingang. Die verschiedenen Grundrisse bieten Raum für Familien und Paare, aber auch für alle, die zuhause arbeiten möchten.
Grosse Fenster bringen viel Tageslicht in die offenen Wohn-, Koch- und Essbereiche. Je nach Wohnung erweitern Balkon oder Garten den Wohnraum nach draussen. Hier lässt sich mit Freunden am Tisch sitzen oder in Ruhe der Tag ausklingen.
Aussenwege, Treppen und eine Liftanlage verbinden die Wohn- und Kellergeschosse mit der Garagen- und Zufahrtsebene. Jede Wohnung hat einen eigenen Keller sowie eine zugeordnete Garage mit vorgelagerten Aussenparkplätzen.
Beim Innenausbau bleibt Raum für Ihre Vorstellungen. Im Rahmen der Projektvorgaben gestalten Sie Ihr Zuhause mit.

Wohnungstabelle

Einfamilienhaus:

Wohnung	Zimmer	NWF*	Aussenfläche	Nebenräume	Preisschlüssel	Kaufpreis Total
EFH	5.5	180 m²	Balkon 6.70 m² Terrasse 37 m²	Div.		**Reserviert**

3-Familienhaus A:

Wohnung Etage	Zimmer	NWF*	Aussenfläche	Keller NF	Preisschlüssel	Kaufpreis Total
WHGA1 Maisonette, Dach	5.5	159 m²	Balkon 14.45 m²	12.5 m²	CHF 1'680'000.–	**CHF 1'790'000.–**
Doppelgarage Nr. 1 mit 2 vorgelagerten Aussenparkplätzen					CHF 110'000.–	
WHGA2 Mittelgeschoss	5.5	111 m²	Balkon 14.45 m²	15.5 m²	CHF 1'230'000.–	**CHF 1'285'000.–**
Einzelgarage Nr. 5 mit vorgelagertem Aussenparkplatz					CHF 55'000.–	
WHGA3 Erdgeschoss	4.5	111 m²	Balkon 14.45 m² Exklusive Garten-nutzung ca. 60 m²	15.5 m²	CHF 1'140'000.–	**CHF 1'195'000.–**
Einzelgarage Nr. 4 mit vorgelagertem Aussenparkplatz					CHF 55'000.–	

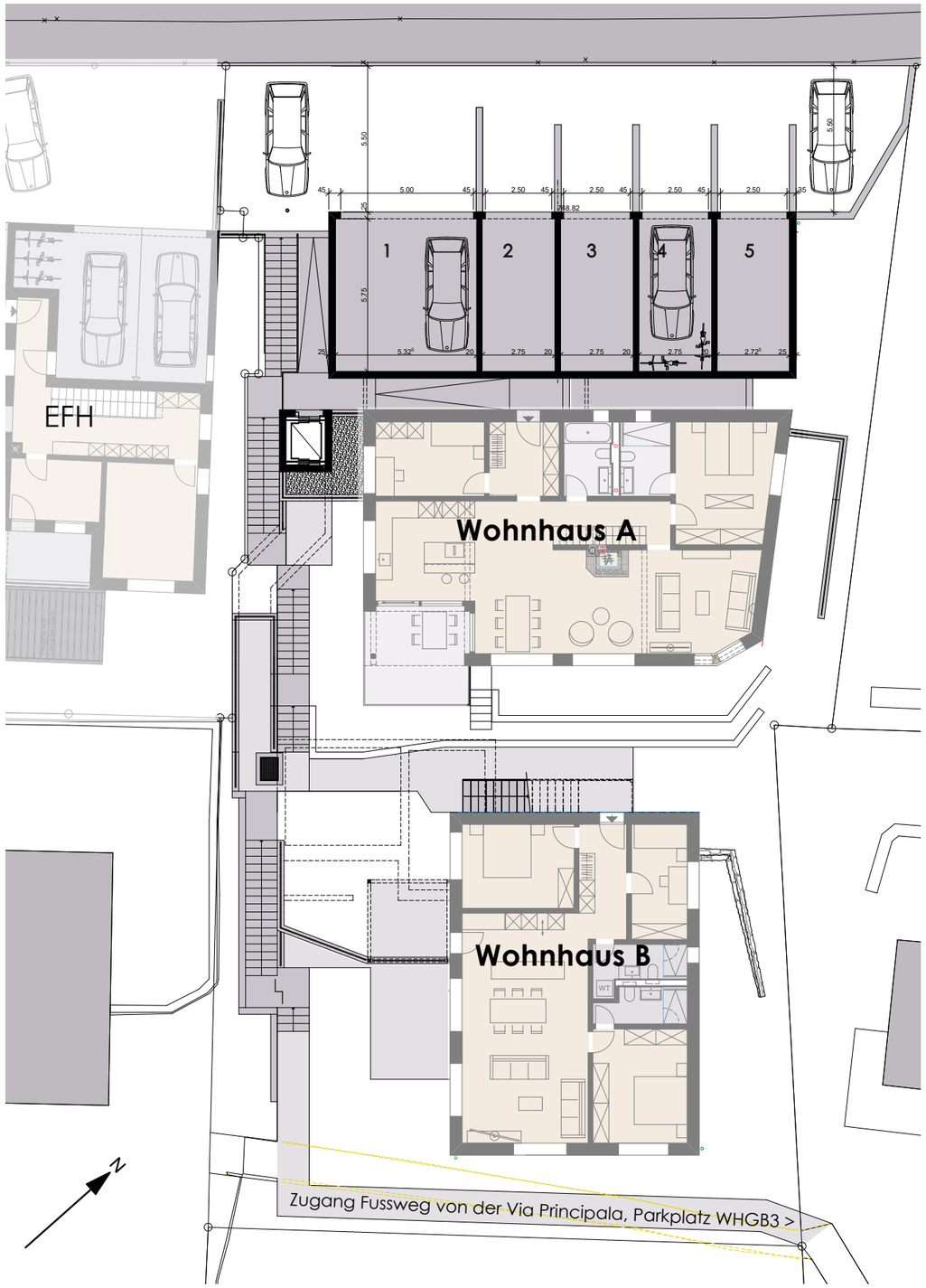
3-Familienhaus B:

Wohnung Etage	Zimmer	NWF*	Aussenfläche	Keller NF	Preisschlüssel	Kaufpreis Total
WHGB1 Dachgeschoss	4.5	90 m²	Balkon 12.5 m²	12.5 m²		**Reserviert**
Einzelgarage Nr. 3 mit vorgelagertem Aussenparkplatz						
WHGB2 Mittelgeschoss	4.5	96 m²	Sitzplatz und Gartenfläche ca. 47.5 m²	12.5 m²		**Reserviert**
Einzelgarage Nr. 2 mit vorgelagertem Aussenparkplatz						
WHGB3 Erdgeschoss	3.5	85 m²	Sitzplatz und Gartenfläche ca. 100 m²	5.5 m²		**Reserviert**
Aussenparkplatz						

* NWF: Sämtliche Flächen exkl. Innen- und Aussenwände

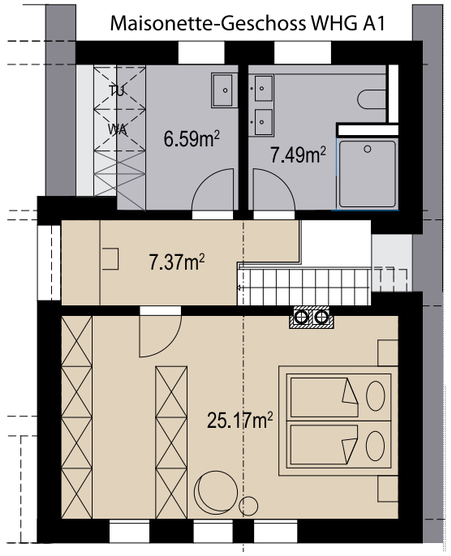
Übersichts- und Erschliessungsplan

Garagen mit davor liegenden Parkplätzen. Zugänge zu den Wohnungen, Liftanlage.



Wohnung A1, 4.5/5.5-Zimmer-Maisonette

Kurzbeschrieb Wohnung: 159 m² Nettowohnfläche, privater Zugang über Rampe. Grosszügiger, offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit Cheminéeofen. Teilüberdachter Südwest-Balkon, unverbaubare Weitsicht.
Dachgeschoss mit Mastersuite, Nasszelle und seperatem Hauswirtschaftsraum. Möglicher Einbau eines zusätzlichen Zimmers.
Eigener Keller sowie eine Doppelgarage mit zwei vorgelagerten Aussenparkplätzen.

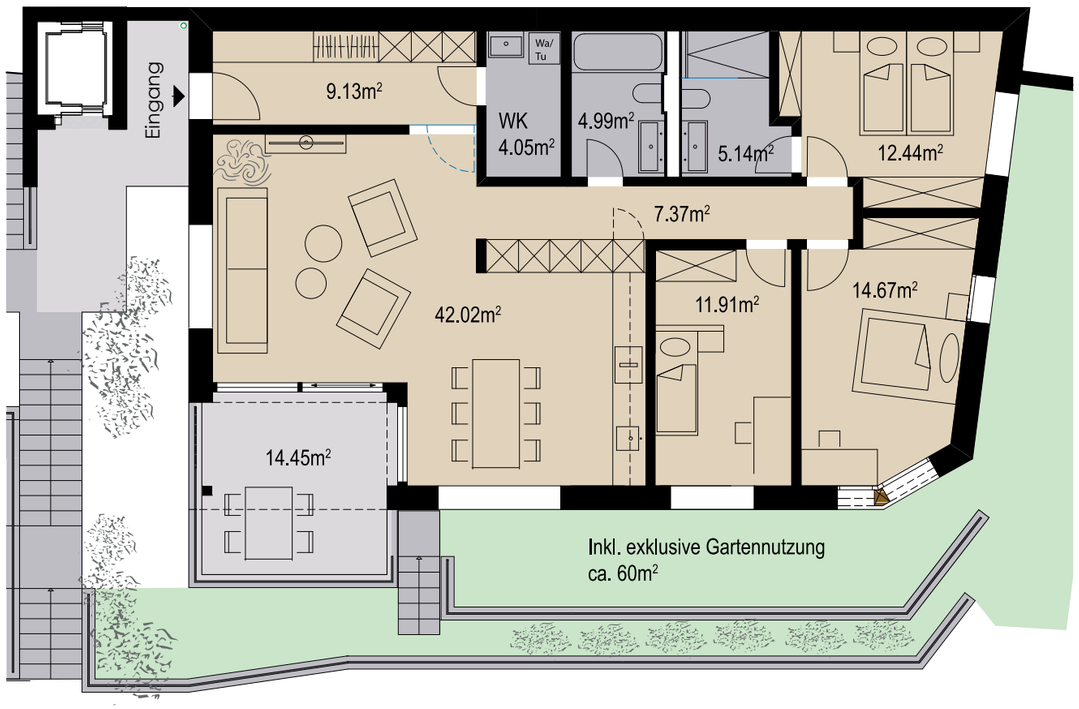


Wohnung A2 – 5½-Zimmer-Wohnung im Mittelgeschoss

Kurzbeschrieb Wohnung: 111 m² Nettowohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift. Vier Schlafzimmer, grosszügiger Eingangsbereich, zwei Nasszellen, sonniger Balkon. Hauswirtschaftsraum im Keller Nr. 5, möglicher Einbau eines Zwischenbodens für doppelte Nutzfläche. Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.

Wohnung A3 – 4½-Zimmer-Gartenwohnung

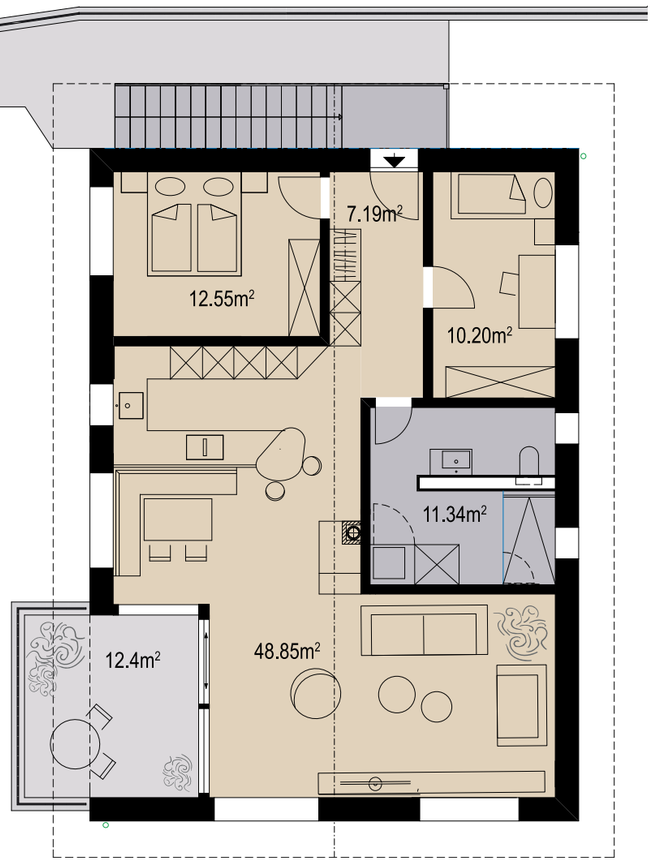
Kurzbeschrieb Wohnung: 111 m² Nettowohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift, inkl. exklusiver Gartennutzung. Drei Schlafzimmer, grosszügiger Wohn-Essbereich und Küche, zwei Nasszellen, seperater Waschraum in der Wohnung integriert. Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



Grundrisse Wohnhaus B

Wohnung B1, 4.5-Zimmer-Dachwohnung

Kurzbeschrieb Wohnung: 90 m² Wohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift. Zwei Zimmer, grosszügiger Wohn-Essbereich und Küche, Waschturm in der Wohnung integriert. Eigener Keller, Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.



Wohnung B2, 4.5-Zimmer-Gartenwohnung

Kurzbeschrieb Wohnung: 96 m² Wohnfläche, privater Eingangsbereich, Zugang über Treppe und Lift. Privater Gartensitzplatz und Gartenbereiche, Pergola optional, drei Zimmer, offener Wohn-Essbereich und Küche, zwei Nasszellen, Waschturm in der Wohnung integriert. Eigener Keller, Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.

Wohnung B3, 3.5-Zimmer-Gartenwohnung

Kurzbeschrieb Wohnung: Privater, überdeckter Zugang, exklusive Gartennutzung und Sitzplatz gegen Südosten. Zwei Zimmer, grosszügiger Wohn-Essbereich und Küche, zwei Nasszellen, Keller und Waschturm integriert. Eigener Keller, Einzelgarage und ein vorgelagerter Aussenparkplatz.

Kurzbaubeschrieb

Gebäude & Schallschutz

Ausführung gemäss aktuellen SIA-Normen und Empfehlungen für Eigentumswohnungen, insbesondere SIA 181 Schallschutz im Hochbau.

Rohbau

Fundation als armierte Bodenplatte mit ergänzenden Fundamenten gemäss Ingenieurvorgaben. Massive Stahlbetondecken und Betonkonstruktionen nach statischer Berechnung. Untergeschosse in Beton/Kalksandstein, Wohngeschosse in verputztem Backstein, Dachgeschosse in Elementbauweise. Balkone in Beton mit thermisch getrennten Kragplattenanschlüssen.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle gemäss Energienachweis, eingefärbter Deckputz nach Farbkonzept des Architekten. Hinterlüftete Holzfassaden mit Mineralwolldämmung.

Photovoltaikanlage

Indach-Photovoltaikanlage auf den Wohnhäusern zur Eigenstromnutzung mit leistungsstarken Solarmodulen, Wechselrichtern und Installation gemäss Elektroplanung.

Dach & Spenglerarbeiten

Dachdeckung mit eingefärbten Faserzementplatten (Eternit), Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox-System, Farbton grau matt.

Fenster & Sonnenschutz

Holz-/Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung und energieeffizienter Ausführung. Beschattung durch elektrische Rafflamellenstoren.

Elektroinstallationen

Moderne Elektroinfrastruktur mit Haupt- und Unterverteilungen, Multimediaanschlüssen, zahlreichen Steckdosen sowie Beleuchtung gemäss Elektroplanung. Balkone und Sitzplätze mit Feuchtsteckdosen und Beleuchtung. Umgebungsbeleuchtung mit Dämmerungs- und Zeitschaltung. Vorbereitung für Wallbox-Anschluss in der Garage.

Heizung & Lüftung

Jedes Haus verfügt über eine eigene Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung und separater Verbrauchsmessung pro Wohneinheit.

Aufzug

Personenlift für 6 Personen (480 kg Nutzlast) mit direkter Verbindung von Garage/Zufahrt zu den Wohn- und Kellergeschossen.

Innenausbau

Weissputzdecken, Abriebwände in Wohnräumen, Nassräume mit geeignetem Untergrund für keramische Beläge. In Wohn- und Schlafräumen integrierte Vorhangschienen.

Metallbau

Balkon- und Fenstergeländer sowie Handläufe bei Aussentreppen gemäss Architekturplanung.

Schreinerarbeiten

Hochwertige Innentüren in Holz, Wohnungseingangstüren mit erhöhter Stabilität. Garderoben mit praktischen Innenausstattungen.

Boden- und Wandbeläge

Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie Küche und Korridor mit Eichenparkett. Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten und raumhohen Wandbelägen im Nassbereich. Keller mit Zementüberzug, Garagen in Monobeton. Balkone mit Holzwerkstoffdielen.

Malerarbeiten

Wohnräume mit weissem mineralischem Deckenanstrich, Fensterbrüstungen mit abwaschbarer Beschichtung. Keller- und Disporäume weiss gestrichen.

Cheminée/Specksteinofen

Kaminanschluss mit Frischluftzufuhr und Specksteinofen im Einfamilienhaus sowie in den Dachwohnungen enthalten (Budget CHF 15'000 inkl. MwSt.). WHGA2 gegen Aufpreis.

Umgebung

Gärtnerische Gestaltung gemäss Architekturprojekt mit Humusierung, Rasenansaat, einheimischen Hecken und Sträuchern. Erschliessungsflächen in Asphalt, Betonsteinen sowie Steinausrollung entlang der Fassaden.

Budgetpositionen

Bodenbeläge

3-Schicht Parkett, Eiche Natur, geölt, fertig verlegt, CHF 135.– pro m² inkl. MwSt. (Wandsockel sind in den Budgetpreisen inbegriffen).

Plattenarbeiten

Feinsteinzeugplatten in Nasszellen und Reduits, fertig verlegt CHF 135.– pro m² inkl. MwSt.

Wandbeläge

Feinsteinzeugplatten, normal in den Nasszellen im Dusch- und Badewannenbereich Raumhoch verlegt, Wandanschlüsse mit farblich abgestimmtem Silikon-Kitt, fertig verlegt. CHF 135.– pro m² inkl. MwSt.

Garderoben

Garderobenschränke Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept, CHF 4'500.– netto inkl. Mwst.

Sanitär Apparate

Richner oder Sanitas Troesch, die Auswahl ist ein Vorschlag des Architekten und wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Eigentümer endgültig festgelegt. Das angegebene Budget bezieht sich auf den brutto Ausstellungspreis.
WHG A1: CHF 24'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A2: CHF 20'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A3: CHF 20'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B1: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B2: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B3: CHF 16'000.– netto inkl. MwSt.

Kücheneinrichtungen:

Grösse und Einteilung der Küche nach Plan Küchenbauer. Kücheneinrichtung mit Geschirrspüler, Backofen, Kochherd, Kühlschrank, Abluft-Muldenlüfter usw. Mit Natursteinabdeckung (Preisklasse 2), Inkl. Mischer.
WHG A1: CHF 40'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A2: CHF 35'000.– netto inkl. MwSt.
WHG A3: CHF 35'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B1: CHF 32'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B2: CHF 32'000.– netto inkl. MwSt.
WHG B3: CHF 25'000.– netto inkl. MwSt.

Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Frühling/Sommer 2028

Schlussbestimmungen

Individuelle Ausbauwünsche werden berücksichtigt, sofern sie technisch, statisch und terminlich realisierbar sind. Sämtliche dadurch entstehenden Mehrkosten (Planung, Bauleitung, Anpassungen usw.) trägt die Käuferschaft.
Im Kaufpreis ist lediglich die budgetierte Garderobe enthalten. Weitere Einbaumöbel oder Sonderausstattungen können separat geplant und angeboten werden.
Die Arbeiten werden grundsätzlich durch die von der Verkäuferschaft bestimmten Unternehmer ausgeführt. Bei Ausnahmen wird der Vergütungsanspruch aufgrund des höheren Aufwands um 30 % gegenüber dem Referenzpreis gekürzt.
Für Bemusterung und Materialberatung (Küche, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge) sind 40 Stunden im Kaufpreis enthalten. Zusätzlicher Aufwand wird separat verrechnet.
Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Baubewilligungs-, Anschluss- und Versicherungsgebühren bis zur Übergabe. Die Käuferschaft trägt die Handänderungssteuer, die Hälfte der Notariats- und Grundbuchkosten, die amtliche Schätzung sowie alle Mehrkosten aus individuellen Käuferwünschen.
Die Verkaufsdokumentation basiert auf dem aktuellen Projektstand. Pläne, Visualisierungen und Beschreibungen dienen der Veranschaulichung und begründen keine Ansprüche. Ausführungsbedingte Änderungen, technische Anpassungen und geringfügige Massabweichungen bleiben vorbehalten.

Fassadenansichten Architektenpläne

Südansichten

Westfassaden

Nordansichten, Zufahrt

Ostfassaden

Beratung und Verkauf

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Neubauprojekt Arcuaul in Schluein und stehen Ihnen bei Fragen sowie im gesamten Prozess gerne zur Seite.

Ihre Ansprechpersonen:
Zora und Filip Battaglia
info@icona-immo.ch
Telefon 079 600 08 53

ICONA

Wohnraum.
Aus der Region.