

M e h r f a m i l i e n h a u s

Dorfstrasse

Bonaduz - Exklusive Eigentumswohnungen



Lageplan

Makrolage

Willkommen in Bonaduz, einem Juwel im Herzen des Churer Rheintals. Diese einladende Gemeinde liegt auf einer sonnenreichen Terrasse, die im Norden durch die Wasser-rinnen des Vorder- und Hinterrheins durchbrochen wird. Als einzige Bündner Gemeinde, die an Vorder- und Hinterrhein grenzt, bietet Bonaduz eine unvergleichliche natürliche Schönheit.

Mit einer stetig wachsenden Bevölkerung von 3'619 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023) hat sich Bonaduz längst von einem Bauernort zu einem dynamischen Wohn- und Gewerbezentrum entwickelt.

In Richtung Chur, Flims oder Thusis ist Bonaduz mit dem Auto oder dem ÖV sehr gut erschlossen und in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Kantonshauptstadt bietet zudem durch die Lage alles Nötige in unmittelbarer Reichweite.

In der Gemeinde Bonaduz sind optimale Voraussetzungen für eine schöne, ruhige und attraktive Wohnlage gegeben. Überzeugen Sie sich selbst!



Lageplan

Mikrolage

Ausgereifte Infrastruktur

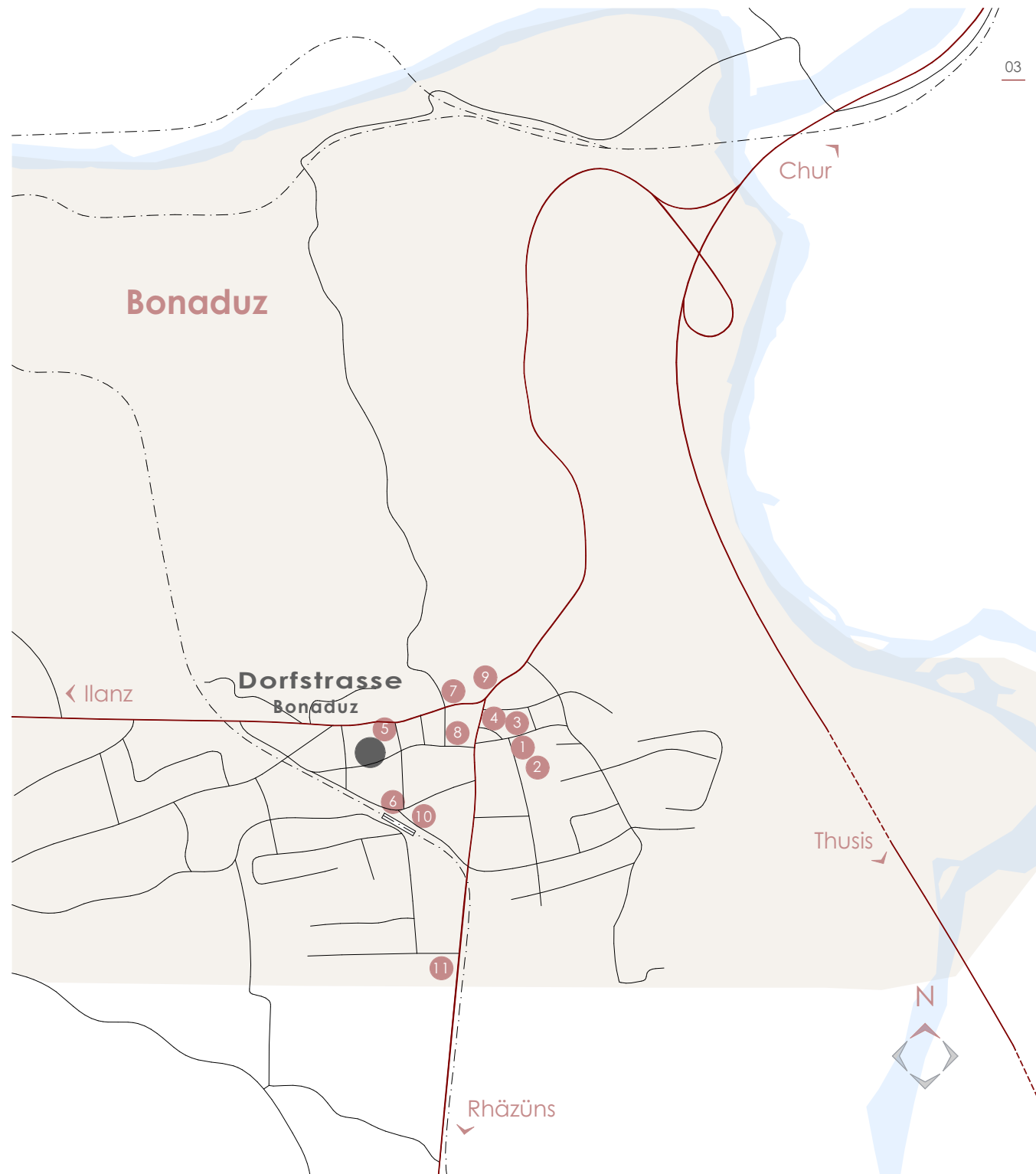
Die Gemeinde Bonaduz ist verkehrstechnisch optimal durch Strasse und Schiene erschlossen und bietet eine ausgereifte Infrastruktur. Neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Volg, Metzgereien und Bäckerei, finden Sie in Bonaduz auch Ärzte, Banken, Autogaragen, Coiffeur- und Kosmetiksalons, Apotheke, Drogerie und sonstiges Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe. Auch das Gastgewerbe ist mit gutgehenden Hotels und verschiedenen Restaurants vertreten. Der Kindergarten und die Schulen der verschiedenen Stufen machen Bonaduz natürlich auch für Familien äusserst attraktiv.

Freizeitangebot

Ein wunderbares Naherholungsgebiet, Turnhallen, Sport- und Tennisplätze und ein Fitnesscenter bieten Raum und Möglichkeiten für verschiedene sportliche Aktivitäten. Dass Bonaduz auch sonst ein sehr attraktives Freizeitangebot aufweist, beweisen die beinahe 50 ortsansässigen Vereine und Verbände, in denen Menschen jeder Altersgruppe schnell Kontakt zu anderen Gemeindemitgliedern erhalten. Der im nahen Domat/Ems gelegene Golfplatz und das nur gerade 15 Kilometer entfernte Skigebiet der Weissen Arena Flims, Laax, Falera ergänzen die gemeindeeigenen Angebote.

Wichtiges in der Nähe

- 1 Primarschule inkl. Kindergärten
- 2 Oberstufe und Gemeindebibliothek
- 3 Coop
- 4 Graubündner Kantonalbank
- 5 Volg
- 6 Bahnhof
- 7 Apotheke
- 8 Metzgerei
- 9 Cafe Merz
- 10 Minigolfanlage
- 11 Socar Tankstelle



Situation

Projektdaten

Bauvorhaben:	Neubau Mehrfamilienhaus
Lage des Objekts:	Dorfstrasse 24 7402 Bonaduz
Bauherrschaft:	Büsser Immobilien AG
Anzahl Gebäude:	1
Anzahl Wohnungen:	4
Baubeginn:	Frühling 2025
Bezug:	Herbst 2026

Projekt

Das Projekt überzeugt mit seiner einzigartigen und durchdachten Architektur sowie einer ruhigen und attraktiven Lage im Bündner Rheintal.

Das Mehrfamilienhaus «Dorfstrasse» mit vier Wohneinheiten fügt sich durch seine gelungene Gestaltung und Position harmonisch in das Quartier ein.

Die Fenster sind als hochwertige Kunststoff-Metallfenster ausgebildet und erlauben durch ihre Grosszügigkeit eine lichtdurchflutete Wohnsituation.

Innen gestalten sich die Wohnungen zeitgemäss und hochwertig. Der Boden aus Parkett, kombiniert mit der modernen Innenausstattung, bildet eine angenehme Raumatmosphäre mit grosser Aufenthaltsqualität.

Alle Wohnungen verfügen über zwei moderne und funktionale Nasszellen, einen Abstellraum, einen offenen Wohn- und Essraum und einem gedeckten Sitz- bzw. Balkonplatz, der zum Verweilen einlädt.

In jedem Abstellraum ist ein privater Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler vorgesehen.



Aussenvisualisierung



Situation

Umgebung

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum wird durch viel Grünfläche dominiert. Von der Dorfstrasse her kommend gelangt man zum Autolift, welcher den Zugang zur Tiefgarage bildet und sich wegen seiner Ausformulierung gut in die Umgebung eingliedert.

Das Wohngebäude ist über einen befestigten Fussweg aus Sickersteinen erschlossen. Hecken und einheimische Pflanzen umrahmen den Weg zum Hauseingang.

Zu der Eigentumswohnung im Erdgeschoss gehört ein grosszügiger Umschwung mit viel Grünfläche.

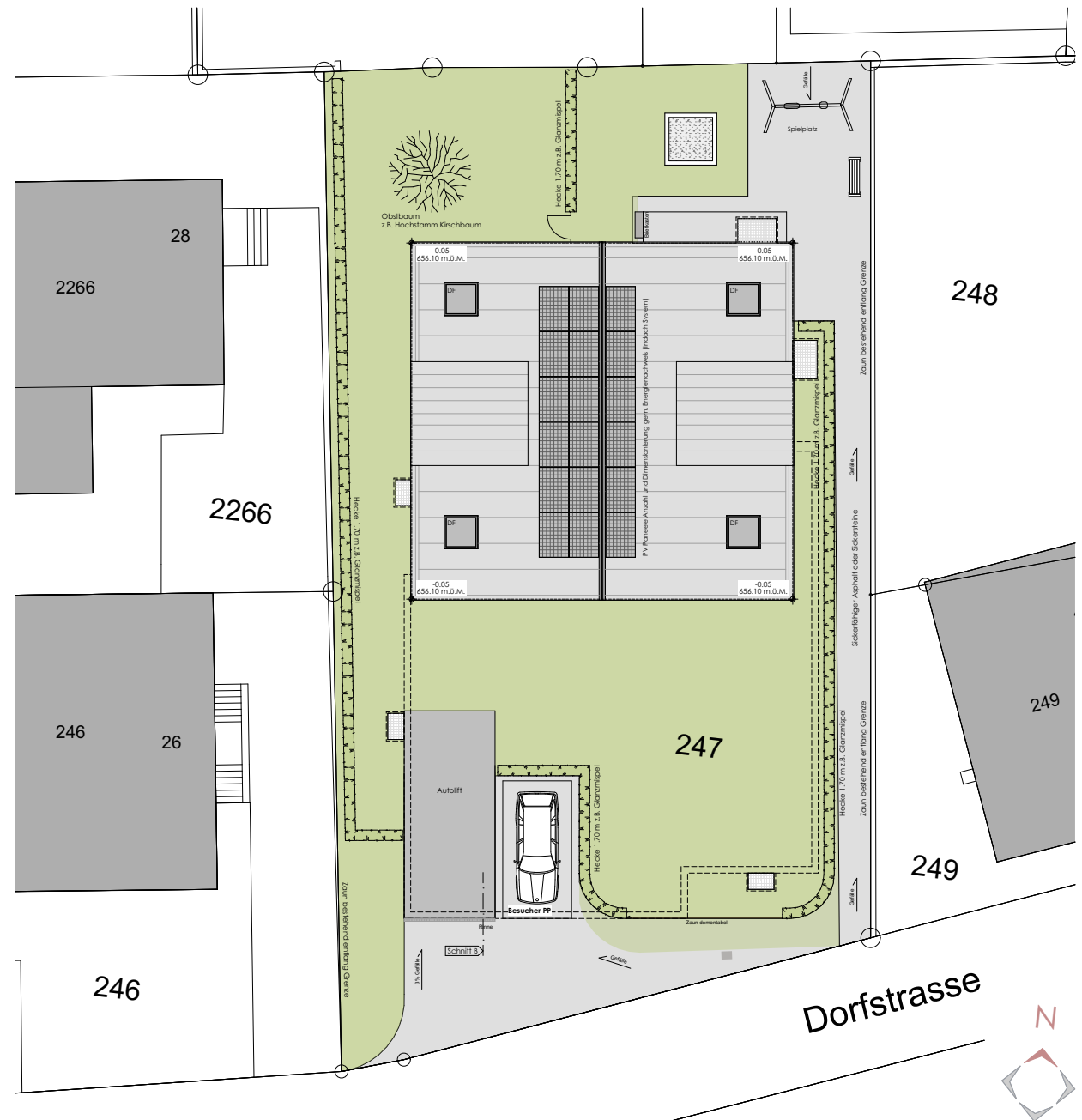
Im Norden des Grundstücks befindet sich der gemeinschaftlich nutzbare Aussenraum, in dem eine Spielfläche für Kinder entsteht.

Im Bereich der Strasse wird, nebst den Parkplätzen in der Einstellhalle, ein Besucherparkplatz zur Verfügung stehen.

Garagenaufteilung

Die unterirdische Einstellhalle bietet Platz für total 8 Parkplätze.

Das Untergeschoss beinhaltet nebst den Autoparkplätzen auch Keller-, Abstellräume und einen Disponibelraum. Die Abstellräume können direkt von den jeweiligen Parkplätzen aus betreten werden. Für die Fahrräder der Eigentümer hat es in der Garage einen genügend grossen, ausgewiesenen Abstellplatz.



Aussenvisualisierung



Untergeschoss

Tiefgarage

Fläche	230.38 m ²
Lüftung	natürlich belüftet (Parkierung)
	kontrolliert belüftet (Kellerräume)
Anzahl Parkplätze	8
davon IV gerecht	1
Anzahl Kellerräume	4
Anzahl Abstellräume	2
Anzahl Disporäume	1
Allgemeine Räume	Technikraum, Autolift, Technik Autolift



Erdgeschoss

Wohnung 01

Zimmer	5.5
Wohnfläche (netto)	137.96 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 01 à 8.51m ²
Sitzplatz	14.42 m ²
Gartenanteil	308.00 m ²



1. Obergeschoss

Wohnung 02

Zimmer	5.5
Wohnfläche (netto)	137.96 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 02 à 8.51 m ²
Loggia	14.42 m ²



2. Obergeschoss

Wohnung 03

Zimmer	5.5
Wohnfläche (netto)	137.96 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 03 à 8.51 m ²
Loggia	14.42 m ²



Innenvisualisierung Regelgeschoss



Dachgeschoss

Wohnung 04

Zimmer	5,5
Wohnfläche (netto)	140.22 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 04 à 8.92 m ²
Loggia	11.06 m ²

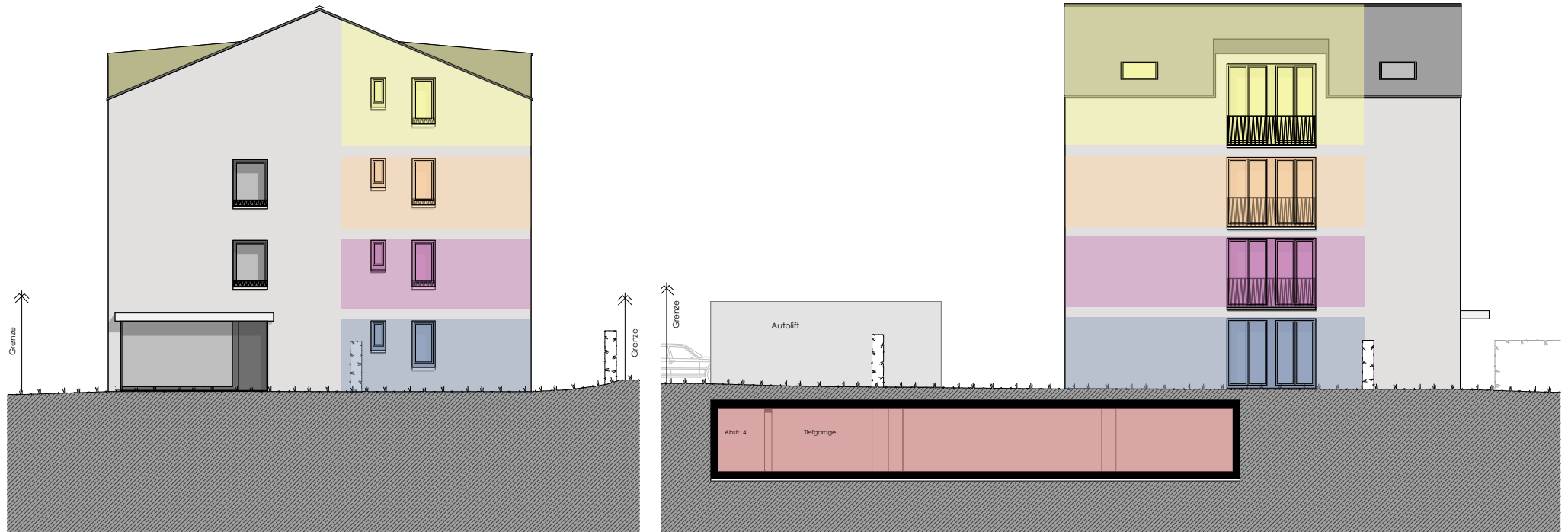


Innenvisualisierung Dachgeschoss



Fassaden

Nord / Ost

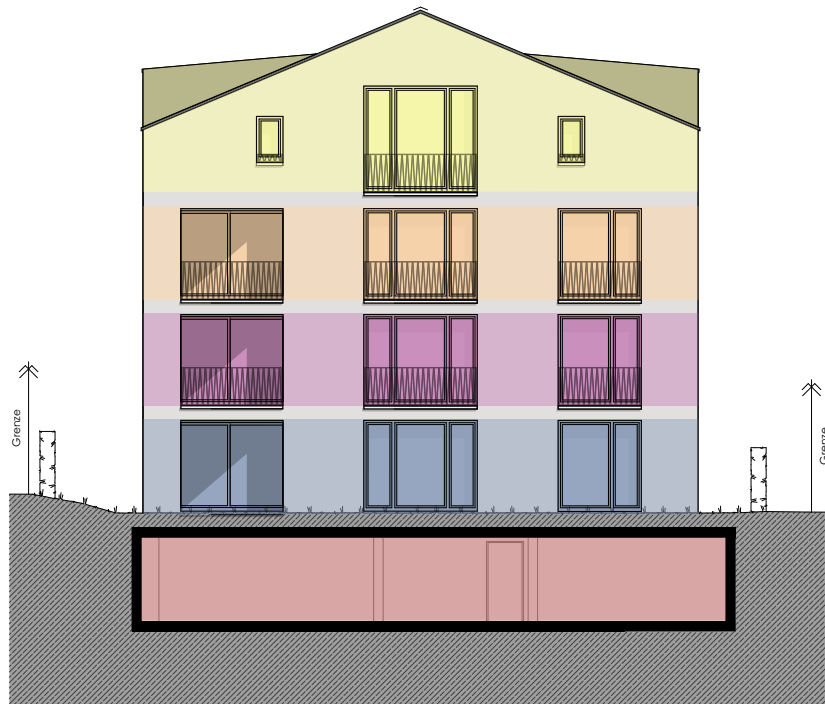


Ansicht Nord

Ansicht Ost

Fassaden

Süd / West



Ansicht Süd



Ansicht West

Baubeschrieb

Haus inkl. Einstellhalle

Gebäude

Schallschutz

Die Konstruktionen basieren auf den SIA-Empfehlungen und Normen für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen; Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau (aktuelle Ausgabe).

Baumeisterarbeiten

Foundation:

Entsprechend der Bodenbeschaffenheit als armierte Fundamentplatte ausgeführt, wo notwendig werden Fundamente gemäss Dimensionierung Ingenieur vorgesehen.

Die Bodenplatte gilt zugleich als Keller- und Tiefgaragenboden. Der Boden Tiefgarage wird als Monobeton mit mehrseitigem Gefälle ausgeführt.

Deckenkonstruktionen:

Sämtliche Geschosdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt. Deckenstärken gemäss Dimensionierung Ingenieur.

Zwischenwände:

Ausführung einzelner Zwischenwand- und Pfeilerpartien in Beton nach statischen Erfordernissen. Wohnungstrennwände mit erhöhter Schallschutzanforderung.

Balkone:

In Beton wärmetechnisch von Innendecke getrennt (Kragplattenanschluss). Untersicht horizontal, Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur.

Maurerarbeiten:

In den Untergeschossen in Beton/Kalksandstein, Fugen sauber abgezogen. In den Normalgeschossen in Backstein.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung entsprechend den wärmetechnischen Vorgaben gemäss Energienachweis. Ausführung mit Mineralwollplatte. Untergrundvorbehandlung, Deckputz Korn 3mm abgerieben als eingefärbter Deckputz. Massnahmen gegen Fungizidbefall. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

PV-Anlage auf Hauptdach (Indach-Montage)

Eigenständige Photovoltaikanlage Indachsystem auf dem Hauptdach für den

Eigenverbrauch. Hochleistungs-Solarmodule mit hohem Wirkungsgrad gemäss Berechnung Energienachweis. Montage, Verkabelung, Wechselrichter, Installationen usw. gemäss Elektroplanung.

Dachdeckung (Steildach) und Spenglerarbeiten

Dacheindeckung mit eingefärbten Faserzementplatten (Eternit) nach Auswahl Architekt. Dachflächenfenster gemäss Plan Architekt.

Sämtliche notwendige Arbeiten wie Dachbleche, Verkleidung Ortbrett, Einfassungen, Gaubenkonstruktionen, Rinnen etc. als System Prefa ausgeführt. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Fenster

Kunststoff/Metall Fenster und Balkontüren, Rahmenprofil Standardfenster. Rahmenstärke gemäss Hersteller. Aussenseite Alu eloxiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Sämtliche Fenster und Balkontüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energie-nachweis.

Fenstereinteilung gemäss Fassadenplan Architekt. Pro Raum ein Dreh-/Kippbeschlag. Türen zu Balkone/Sitzplätze als Hebeschiebefenster ausgeführt.

Lamellenstoren

Verbundrafflamellenstoren VR 90. Bedienung Storen elektrisch. Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlage aus Aluminium stranggepresst, einbrennlackiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenstoren

Vertikal-Markisen bei Balkon/Sitzplatz elektrisch betrieben, Breite ca. 2.30 bis 3.30 m (je nach Öffnungsgrösse). Stoffbespannung gemäss Auswahl Architekt.

Elektroanlagen (gem. Elektroprojektplänen)

Hauptverteilung im Untergeschoss und Unterverteilung in Wohnungen. Separate Zähler für Gemeinschaftsräume. Beleuchtung in Kellerräumen mit FL-Leuchten, zusätzlich eine Steckdose geschaltet auf Wohnungszähler.

Deckenlampenanschlüsse/Einbaulampen gemäss Plänen Elektroingenieur.

Wohnräume/Zimmer:

Einbauleuchten bei Zugängen. Eine Multimediasteckdose pro Zimmer und zwei im Wohnraum. Zwei 3-fach Steckdosen im Wohnzimmer (eine geschaltet), zwei 3-fach Steckdosen pro Zimmer (Elternzimmer drei). Schalterkombination inkl. Steckdose beim jeweiligen Raumzugang.

Baubeschrieb

Haus inkl. Einstellhalle

Küche:

Einbauleuchten und Untersichtleuchten geschaltet über Schalter/Steckdose.

Nasszellen:

Wandanschluss für Spiegelschrank, Einbauleuchten geschaltet über Schalter bei der Türe.

Allgemein:

Balkone/Sitzplätze mit je einer Feuchtsteckdose und Deckeneinbauleuchten. Umgebungsbeleuchtung gemäss Vorschlag Elektroplaner. Umgebungsbeleuchtung / Wegbeleuchtung mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Sonnerie mit Gegensprechanlage jeweils bei Hauszugang. Innensprechstelle im Korridorbereich, elektrischer Türöffner beim Hauszugang.

Heizungsanlage

Die Wärmezeugung erfolgt durch Luft/Wasser Wärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung. Zentrale Warmwasseraufbereitung. Temperaturregulierung über Aussentemperaturfühler und Raumthermostate. Jede Wohneinheit mit eigenem Verbrauchswärmezähler und Verteilkasten.

Aufzüge

Rollstuhlgängige Personenliftanlage, ohne Maschinenraum mit elektromechanischem Antrieb, Brandfall-Steuerung, Teleskopschiebetüren, Fronten gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt. Kabinenausstattung nach Standard Lieferant mit raumhohem Spiegel an Rückwand, Bodenbelag in Platten. Liftschacht nach Vorschriften des Herstellers ausgeführt. Schlüsselrohr für Service.

Ausbau

Allgemeine Gipserarbeiten

Weissputz auf sämtlichen Massivdecken. EG-OG in Wohnen/Essen und Zimmern putzbündig eingelassene und doppelt geführte Vorhangschiene mit Profil VS 57 weiss. Wandverputze mit Grundputz sowie Deckputz Abrieb 1.0 mm in sämtlichen Zimmern, Wohnzimmern, Gängen, Treppenhaus usw.. In Nassräumen Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Plattenbelägen/Deckputz.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Staketengeländer bei Balkonen und als Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern, Ausführung gemäss Pläne Architekt. Handlauf mit Konsolen aus CNS im Treppenhaus.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren:

Schallschutztüren Blendrahmen aus Holz, lackiert (Brandabschlusstüre EI30) mit Türspion. Farbe nach RAL oder NCS. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Zimmertüren:

Stahlzargentüren, Türblatt stumpf einschlagend aus Holz, lackiert. Farbe nach RAL oder NCS. Schwellenlos mit Gummidichtungen. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Türen Untergeschoss:

Stahlzargentüren, gestrichen, Türblatt lackiert in RAL/NCS gemäss Angaben Architekt. Teilweise EI30 und Türschliesser, wo gemäss Feuerpolizeivorschriften nötig. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Wandschränke & Gestelle

Garderobe lackiert, Farbe nach RAL/NCS. Huttablar, Kleiderstange, Putzschrank und Schrankeinbauten. Ausführung inkl. Sockel und Blenden.

Bodenbeläge:

Keller/Technik:

Feinsteinzeugplatten geklebt im Dünnbett

Treppenhaus:

UG bis EG Feinsteinzeugplatten; EG bis DG Kugelgarn (RF2) geklebt, Sockel oberer Randabschluss gekurbelt h=40mm. Schmutzschleuse bei Eingänge im EG.

Wohnbereich:

netto CHF 140.00 /m², inkl. 8.1 % Mwst.
Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten, Wände raumhoch. Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie Küche und Korridor mit Parkett, Sockel Ausführung wie Parkett, scharfkantig 40x10 mm.

Sitzplatz/Balkon:

Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager verlegt, 60x60x2mm

Baubeschrieb

Haus inkl. Einstellhalle

Schliessenanlagen

Sicherheitsschliessanlage Kaba Star registriert.
Pro Wohnungseinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstüren, Wohnungsabschlüssen, Tiefgarage, Nebenräume, Briefkasten usw.

Innere Malerarbeiten

Wohnungen:
Sämtliche Wohnungsdecken zweifach mit mineralischem Anstrich in weiss gestrichen. Fensterbrüstungen werden mit einem abwaschbaren Anstrich versehen.

Keller-/Disporäume:
Wände und Decken mit Dispersion weiss gestrichen (zweifacher Anstrich).

Baureinigung

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

Umgebung

Gärtnerarbeiten

Nach Projektplan Architekt: Humusierung der Umgebungsanlage, Fertigplanie Umgebung, Bollensteine und Zementplatten entlang Fassade. Rasensaat und erster Schnitt. Zugangswege auf Parzelle aus sickerfähigem Asphalt. Erstellen eines Zauns oder Hecke auf der Flucht der Parzellengrenzen gemäss Plan Architekt.

Ausstattung und Geräte/Spielplatz

Spielgeräte wie Sandkasten und Schaukel.

Bepflanzung

Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken inkl. Pflanzlohn gemäss Plan Architekt.

Budget

Für den Ausbau sind folgende Budgetpreise pro Wohnung festgelegt:

Sanitär Apparate 5.5 Zimmer Wohnung **CHF 20'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

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.

Waschmaschine/Tumbler brutto **CHF 3'500.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

Kücheneinrichtungen 5.5 Zimmer Wohnung **CHF 32'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

Grösse und Einteilung der Küchen nach Plan Küchenbauer. Folgende Parameter sind im Budgetpreis (brutto) enthalten:

Aussen: Fronten lackiert, Abstellfläche und Rückfronten in Naturstein Preisklasse 2 (z.B. London Black), Griffmulden waagrecht; nach Standard Unternehmer

Innen: Kunstharzbeschichtung Farbe Grau

Ausstattung: Küchenmöbel mit Unterbauten, Hoch- und Hängeschränken, Auszüge und Tablare, Kehrrichtsammlerabteil inkl. Vorrichtung, Flaschen- oder Pfannenauszug, A pparateschränke, Becken aus CNS, Einloch-Mischbatterie mit Schwenkarm und Auszugsbrause, Herd mit Induktionskochfeld und integriertem Dampfabzug, Backofen mit Sichtglas und Auszugsschubblade, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Geschirrspühlmaschine.

Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Sommer 2026)

Chur, Oktober 2024

Büsser AG Generalunternehmung und Architektur
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Kontakt

Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt persönlich vor. Eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein - viele Details bleiben verborgen, viel Fragen unbeantwortet, welche für die Entscheidung wichtig sind.

Schliesslich beziehen Sie mit einer Wohnung nicht einfach ein Zuhause. Sie erlangen Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase prägen wird. Wägen Sie diesen Entscheid sorgfältig ab. Vertrauen Sie Ihrem Gefühl.

Bauherrschaft



Büsser Immobilien AG

Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 80
info@buesser-immobilien.ch
www.buesser-gu.ch

Auskunft und Verkauf



Büsser AG

Generalunternehmung und Archtiektur

Frau Helene Zeller
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 80
h.zeller@buesser-gu.ch
www.buesser-gu.ch

Architektur/Planung & Bauleitung



Büsser AG

Generalunternehmung und Archtiektur

Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 80
info@buesser-gu.ch
www.buesser-gu.ch