

# «Via Runs» Laax



Projekt:  
Büsser AG  
Dahliastrasse 5  
7000 Chur

Telefon 081 257 08 80  
[www.buesser-gu.ch](http://www.buesser-gu.ch)

Beratung und Verkauf:  
Gema Immobilien AG  
Ziegelhüttenstrasse 2  
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20  
[www.gema-imm.ch](http://www.gema-imm.ch)

**Überbauung  
«Via Runs»  
Laax**

**Bauherrschaft:**  
Baugesellschaft „Via Runs“  
c/o Gema Immobilien AG  
Ziegelhüttenstrasse 2  
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20  
[www.gema-immo.ch](http://www.gema-immo.ch)

**Architektur:**  
Büsser AG  
Generalunternehmung und Architektur  
Dahliastrasse 5  
7000 Chur

Telefon 081 257 08 80  
[www.buesser-gu.ch](http://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](http://www.gema-immo.ch)  
[e.lehmann@gema-immo.ch](mailto:e.lehmann@gema-immo.ch)

## Überbauung «Via Runs» Laax

### Situation:

Die Parzelle Nr. 1974 misst 606 m<sup>2</sup> und befindet sich an idealer, gut besonnener Wohnlage von Laax.

### Bebauungsidee, Raumangebot:

Ziel der Überbauung «Via Runs» ist es, erstklassige Wohnräume an privilegierter Lage in den Bergen zu schaffen. Auf dem Areal wird ein Mehrfamilienhaus mit vier Eigentumswohnungen erstellt.

Besonderen Wert haben wir darauf gelegt, dass grosszügige und gut belichtete Räume entstehen. Es 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, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie einen Backofen mit Steamer. Auch ein Geschirrspüler ist vorhanden sowie ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühler.

Im Eingangsbereich ist eine ganze Reihe von Einbauschränken vorhanden.



## Überbauung «Via Runs» Laax

Die Bäder sind mit Bijoux-Einbaumöbeln ausgestattet. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett belegt. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler sowie ausreichenden Stauraum.

Durchdacht angeordnete Elektrorohre in den Wohnräumen z.B. zur Aufnahme von Multimedia-Kabeln runden das Angebot ab.

Die Verwendung hochwertiger Baumaterialien ist für uns Pflicht: Dazu gehört eine Schallisolation, welche die einschlägigen SIA-Bestimmungen problemlos erfüllt. Sicherergestellt wird dies z.B. durch massive Trennwände.

Wir bauen auch schallisolierende Wannen- und Duschrägerelemente ein und schreiben eine Vielzahl von weiteren überzeugenden Detaillösungen vor, welche bauphysikalisch Vorteile bringen.

Eine Wärmepumpe versorgt die Häuser hocheffizient mit Wärme und Warmwasser.

### Organisation des Wohnhauses:

Dieses verfügt über vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Der Zugang zu den Wohnungen und zur Tiefgarage erfolgt über einen hellen, grosszügig dimensionierten und rollstuhlgängigen Erschliessungskern. Im Untergeschoss befindet sich nebst dem Technikraum und den Kellern ein Skiraum.

### Organisation der Tiefgarage:

Die Tiefgarage mit 9 Garagenplätzen ist so angelegt, dass die Wege möglichst kurzgehalten werden können. Alle Keller sind direkt von der Tiefgarage aus zugänglich.

Die technisch notwendigen Leitungen sind ausserhalb der Fahrgasse angelegt, so dass auch Fahrzeuge mit Dachträger in die Tiefgarage einfahren können.

Das Garagentor kann mit Fernbedienung geöffnet werden. Aussen ist zudem ein Schlüsselschalter und innen ein Bewegungsmelder sowie eine mechanische Notentriegelung installiert.

## Überbauung «Via Runs» Laax

Zusammengefasst bietet die Überbauung  
„Via Runs“ folgendes Raumangebot:

EG:

4 ½ Zimmer-Wohnung

1.OG:

4 ½ Zimmer-Wohnung

2.OG:

4 ½ Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss:

5 ½ Zimmer-Maisonette

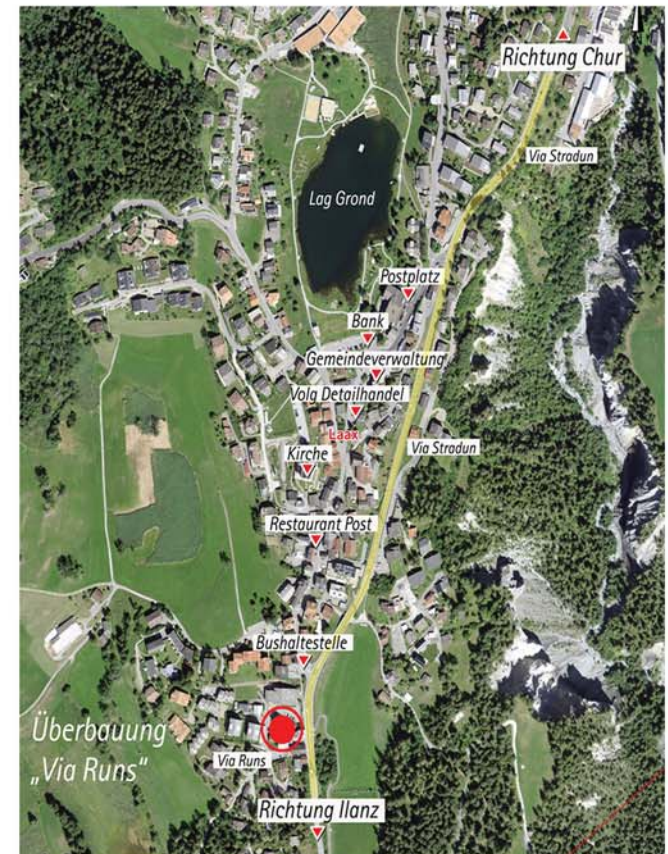
### Umgebung, Erschliessung:

Das Grundstück ist über die wenig befahrene Via Runs erschlossen. Die Bushaltestelle ist rund zwei Gehminuten entfernt. Zur Autobahneinfahrt in Richtung Chur fährt man 25 Minuten.

### Terminprogramm:

Die Bauarbeiten starten im Frühjahr 2024. Die ersten Wohnungen sind bei einer Bauzeit von eineinhalb Jahren im Herbst 2025 bezugsbereit.

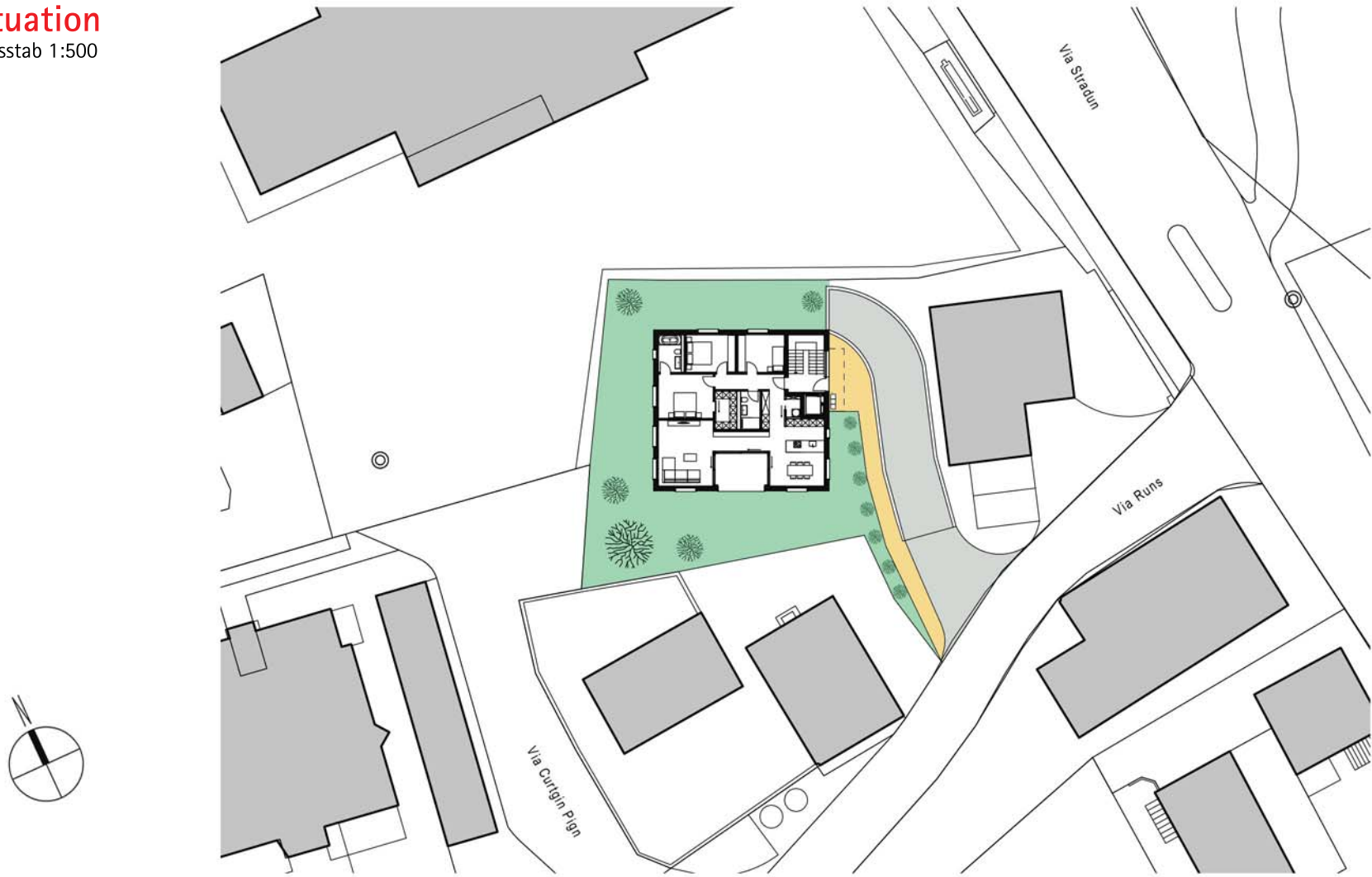
Spezielle Wünsche bezüglich der Grundrisseinteilung und dem Innenausbau sind in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.





# Situation

Masstab 1:500

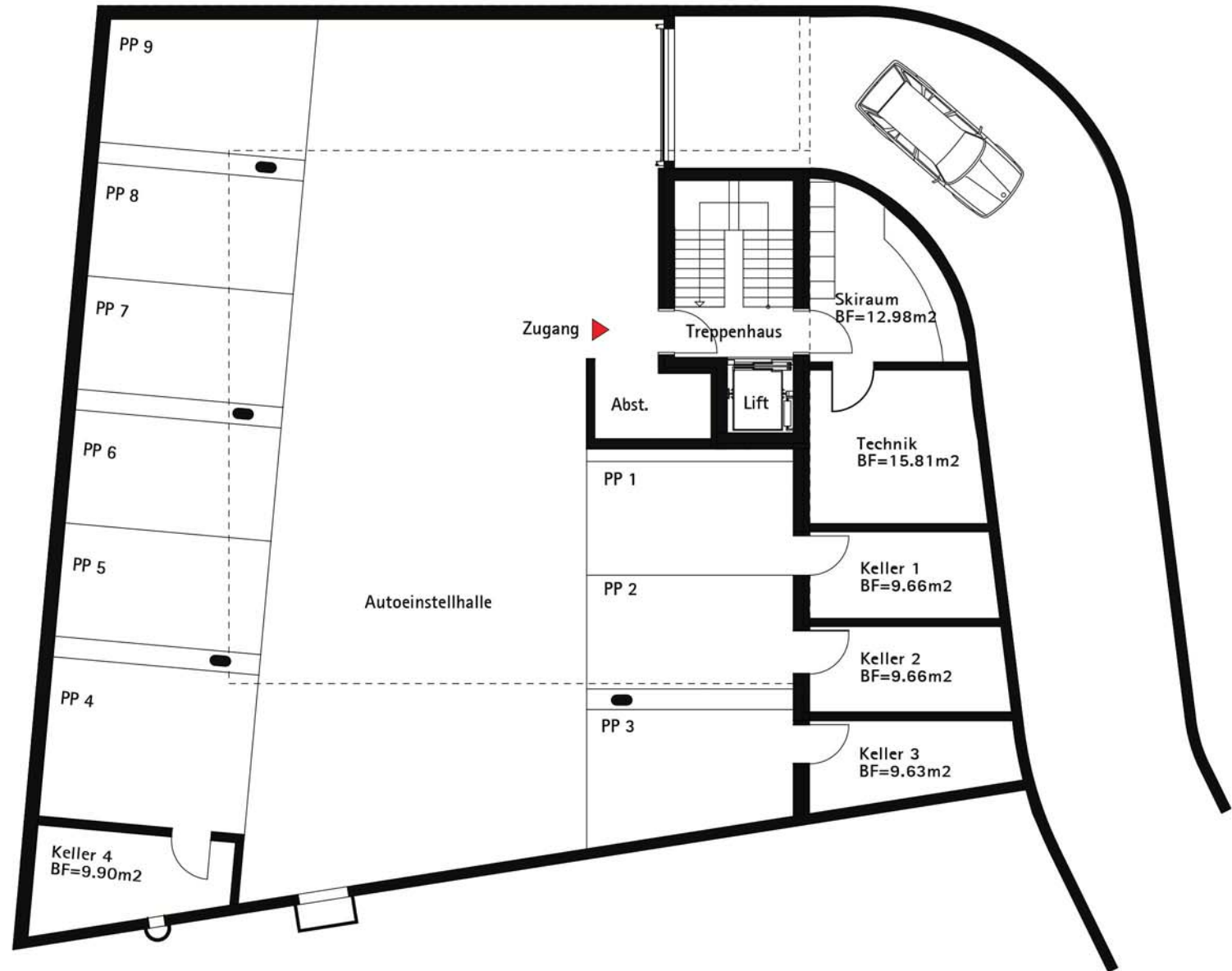






# Situation UG

Masstab 1:150





## Erdgeschoss

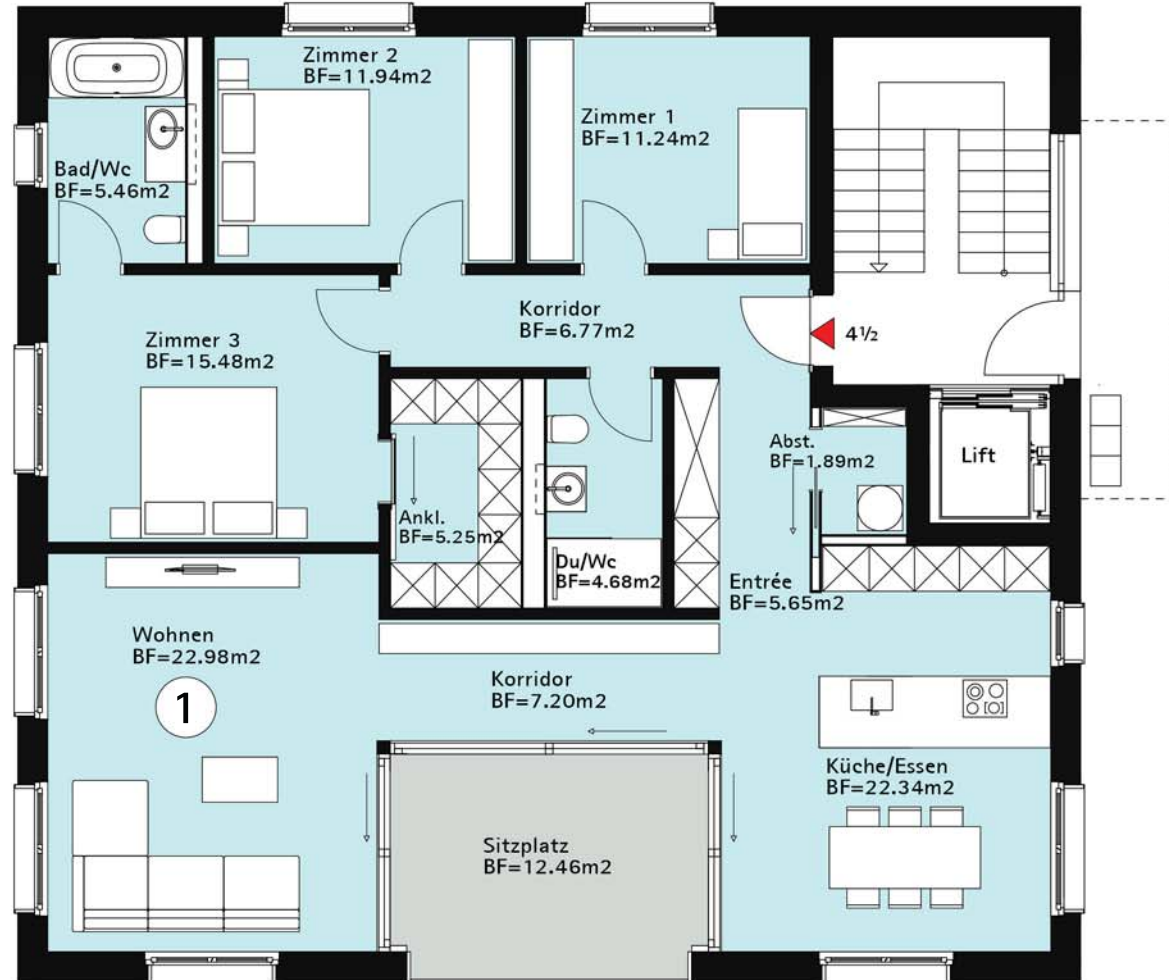
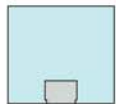
Masstab 1:100

### 4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 1

Geschossfläche 149.00m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche 120.88m<sup>2</sup>

Gartenfläche 267.00m<sup>2</sup>





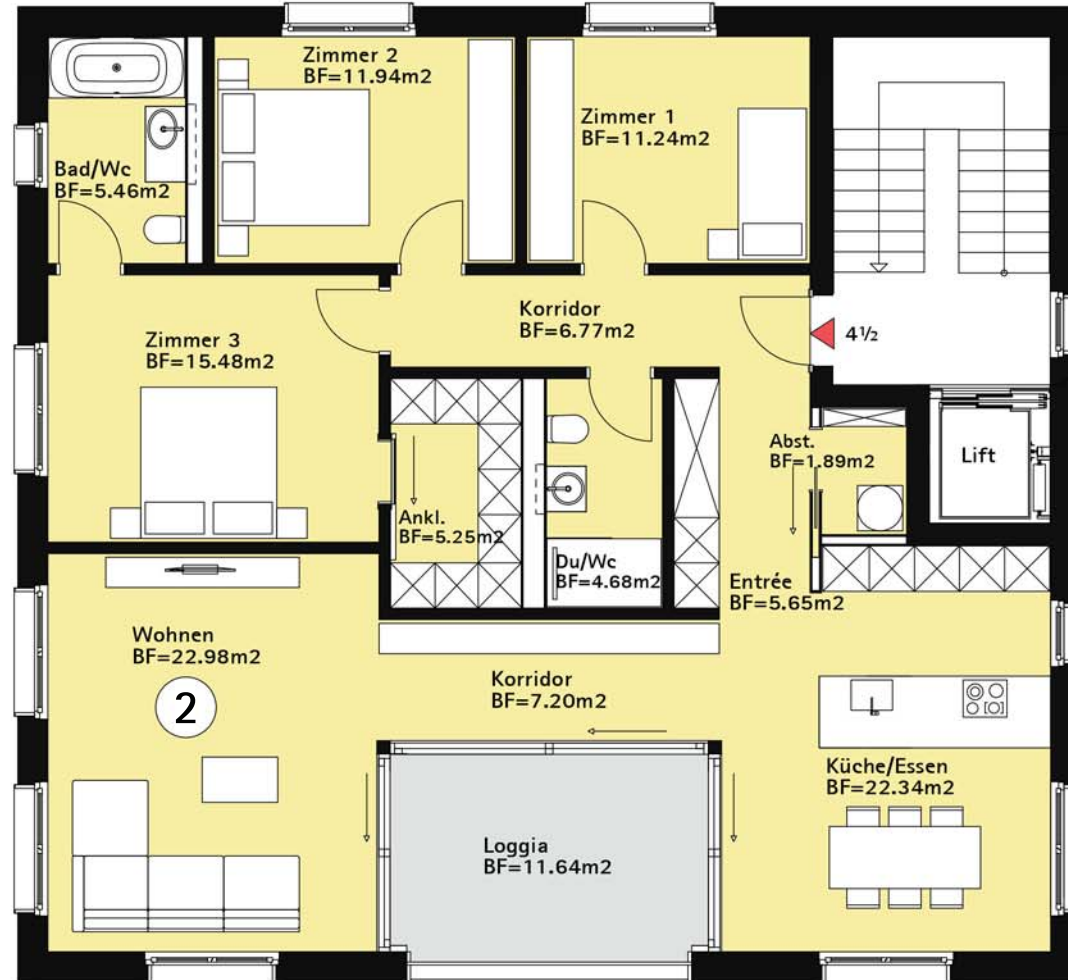
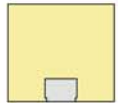
# 1. Obergeschoss

Masstab 1:100

## 4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 2

Geschossfläche 149.00m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche 120.88m<sup>2</sup>





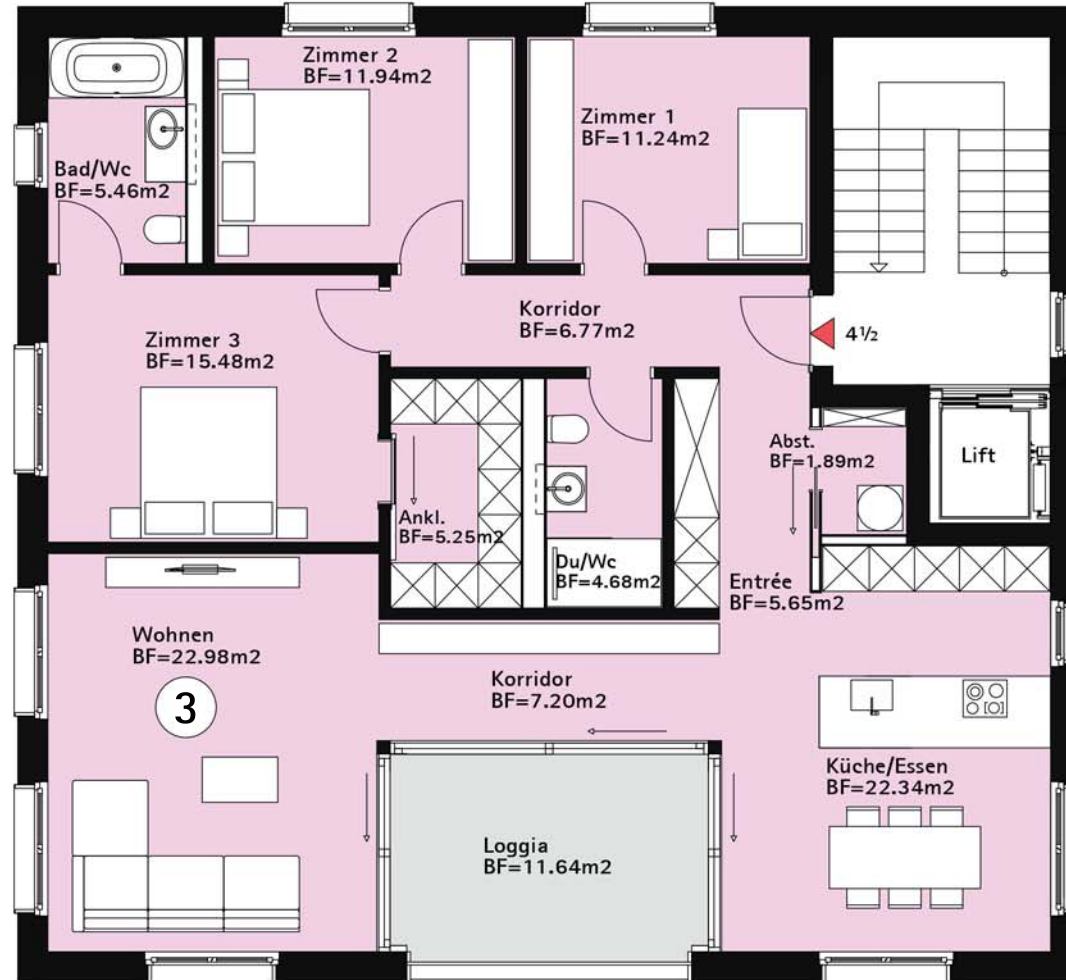
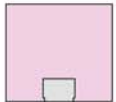
## 2. Obergeschoss

Masstab 1:100

### 4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 3

Geschossfläche 149.00m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche 120.88m<sup>2</sup>







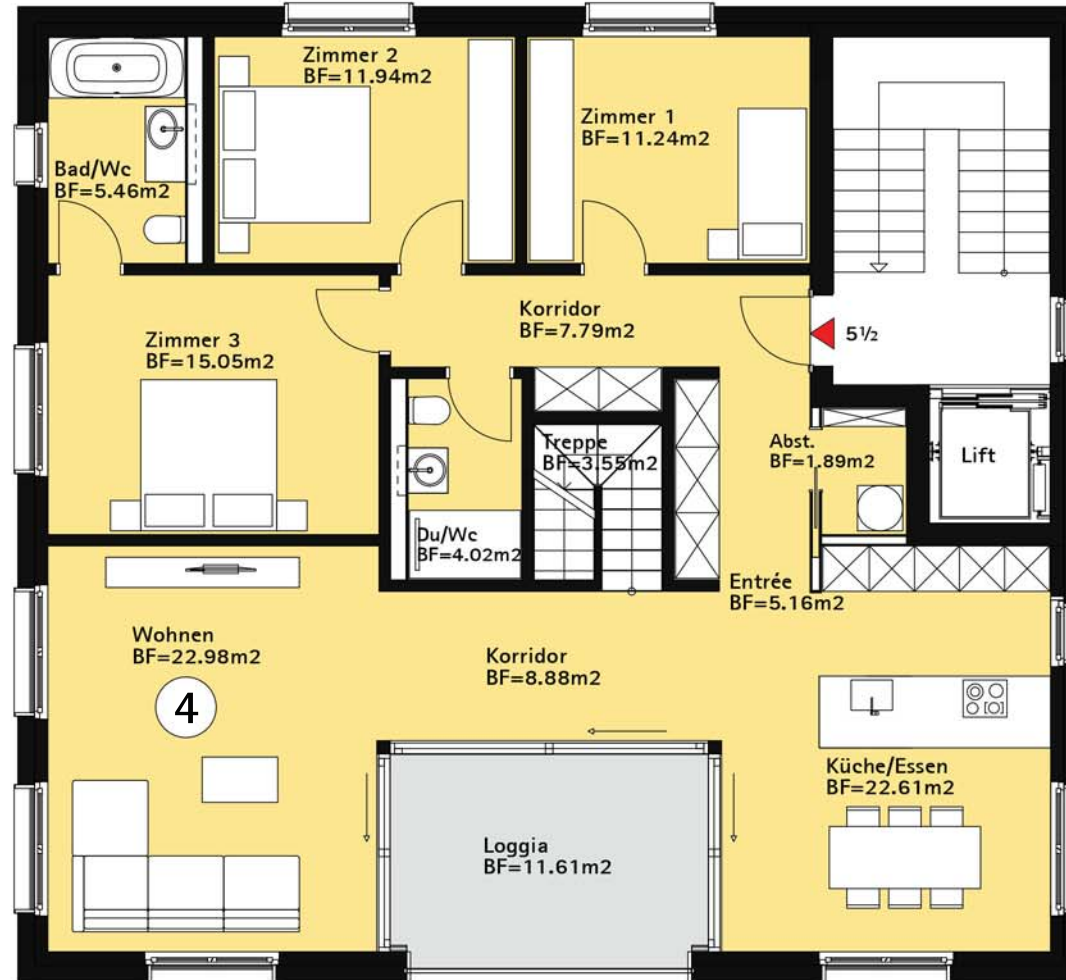
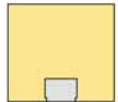
## Dachgeschoss

Masstab 1:100

### 5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 4

Geschossfläche 216.00m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche 177.11m<sup>2</sup>



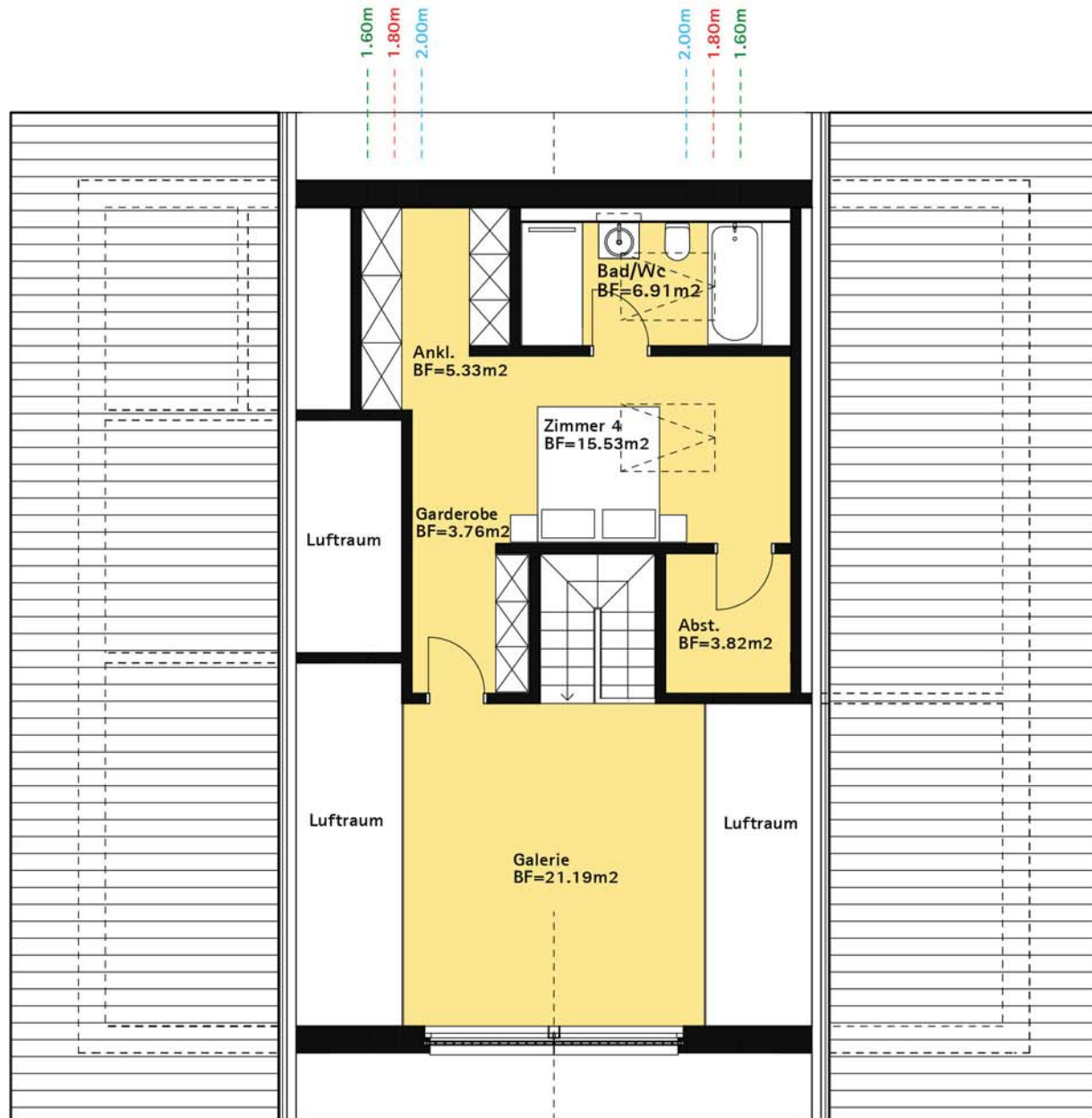
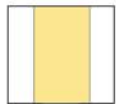
# Galeriegeschoss

Masstab 1:100

## 5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 4

Geschossfläche 216.00m<sup>2</sup>

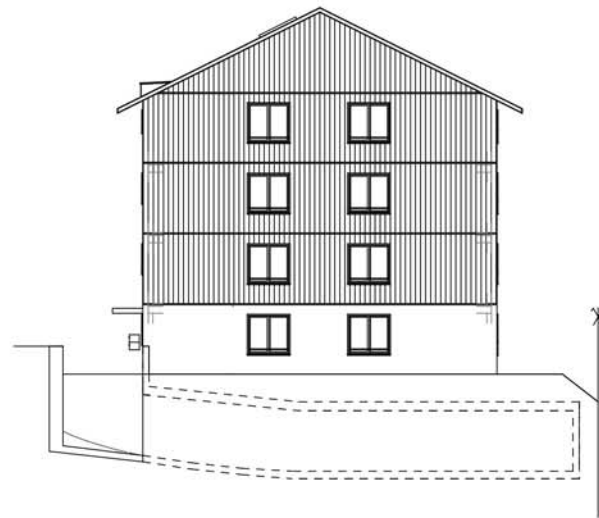
Nettogeschossfläche 177.11m<sup>2</sup>



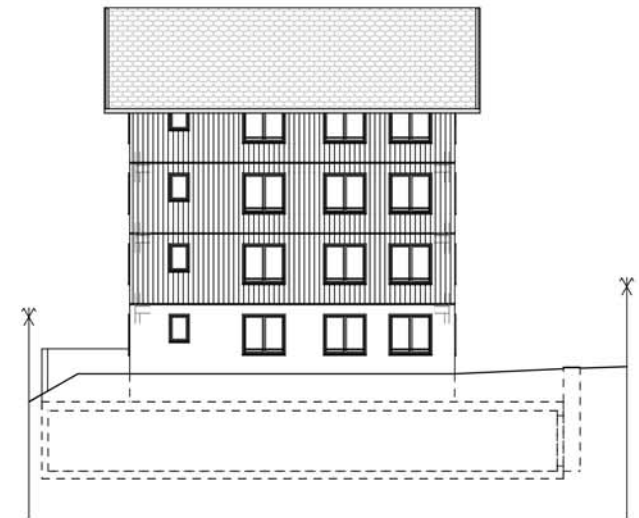




**Fassaden**  
Masstab 1:300



Nord-Ost-Fassade



Nord-West-Fassade



Süd-Ost-Fassade



Süd-West-Fassade

## Baubeschrieb

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
<b>Fundation, Aushub</b>	Betonbodenplatte oder Streifenfundamente mit örtlichen Verstärkungen	
<b>Rohbau Untergeschoss</b>		
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	
<b>Rohbau Obergeschosse</b>		
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
<b>Dach</b>		
Mehrfamilienhaus	Wärmedämmtes Satteldach mit fugenloser Unterdachbahn auf Holzschalung verlegt. Eindeckung mit Eternit Spenglerarbeiten in Aluminium (Prefa).	
<b>Dämmungen</b>		
Fassade	Mineralwollplatten (gemäss Energienachweis)	Kompaktfassade + Hinterlüftete Fassade
Geschossdecken	Wärme- und Trittschalldämmung	(gemäss Bauphysiker und Energienachweis)
<b>Installationen</b>		
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
<b>Ausbau Einzelbauteile</b>		
Transportanlagen	8-Personenlift über 5 Geschosse; rollstuhlgängig	
Fassade	EG: Silikondeckputz 3mm Körnung, 1.OG-DG: Holzverschalung	Kompaktfassade + Hinterlüftete Fassade
Fenster	Holz / 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
<b>Ausbau Einzelbauteile</b>		
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 Comhair-Steam SL; Induktionskochfeld GKD46TIMASZO; Geschirrspülmaschine Adora Spülen V2000; Einbaukühlschrank Prestige 60i;	
<b>Treppen</b>		
Treppenhaus mit Vorzonen	Bodenelemente 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	
<b>Ausbau Untergeschoss</b>		
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
<b>Ausbau Wohnungen</b>		
Garderobe / Entree	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
<b>Ausbau Einzelbauteile</b>		
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. 90.-/m <sup>2</sup>
Spense	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 90.-/m <sup>2</sup>
Bad-WC / Du-WC	Boden: Keramik Wand: Keramik, teilw. Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 90.-/m <sup>2</sup> Richtpreis Aussteller Fr. 90.-/m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Loggien	Boden: Zementschrittplatten mit eingelegerter Entwässerungsrinne Geländer: Stahl	
Büro / Arbeiten	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen



## Preisliste

vom 26.10.23

Haus											
interne Nr.	StWE- Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m <sup>2</sup> )	NGF (m <sup>2</sup> )	Sitzplatz / Balkon (m <sup>2</sup> )	Abstellraum (m <sup>2</sup> )	Keller (m <sup>2</sup> )	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (CHF)
1	S57387	4.5	EG	149.00	120.88	12.50	1.89	9.66	ja	242/1000	1'700'000.-
2	S57388	4.5	1.OG	149.00	120.88	11.64	1.89	9.66	ja	208/1000	1'650'000.-
3	S57389	4.5	2.OG	149.00	120.88	11.64	1.89	9.63	ja	213/1000	1'700'000.-
4	S57390	5.5	DG	216.00	177.11	11.64	5.71	9.90	ja	301/1000	2'450'000.-

Untergeschoss									
interne Nr.	StWE- Nr.	Bezeichnung	Haus	NGF (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Wertquote	Verkaufspreis (CHF)		
		Parkplatz			9	36/1000	45'000.-		