



Neubau MFH am Rebberg
Parz. Nr. 1155, Fanalweg 3a, 7307 Jenins

Bauherr:

Nicol. Hartmann Holding AG
Via Surpunt 56
7500 St. Moritz

Architekt:

Giubbini Architekten ETH SIA
Bahnhofstrasse 4
7000 Chur

Verkauf:

Hr. Markus Testa
Via Grevas 3
7500 St. Moritz

M.: +41 79 468 95 67
m.testa@testa.ch
www.testa.ch



Rendering



Rendering



Rendering



Rendering

Jenins, die charmante, höchstgelegene Herrschäftler Gemeinde befindet sich mitten im Weinbaugebiet, mit besten Anschlüssen in die nächstgelegenen Dörfer und unweit vom Wirtschaftszentrum Chur.

Das Mehrfamilienhaus am Rebberg überzeugt durch seine sonnige, ruhige Lage, eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit ausgeprägten Grünflächen, gesäumt von Rebbergen, Torkeln und Kellereien.

Die Vision des Projekts innovativer Architekten hebt die zeitgenössische Architektur hervor und nimmt Rücksicht auf Erhaltung des wertvollen Ortsbildes.

Das Neubauprojekt überzeugt mit kreativ durchkonzipierten Grundrissen, die höchst ästhetischen sowie funktionalen Ansprüchen einer zukunftsgerichteten Wohnkultur genügen.

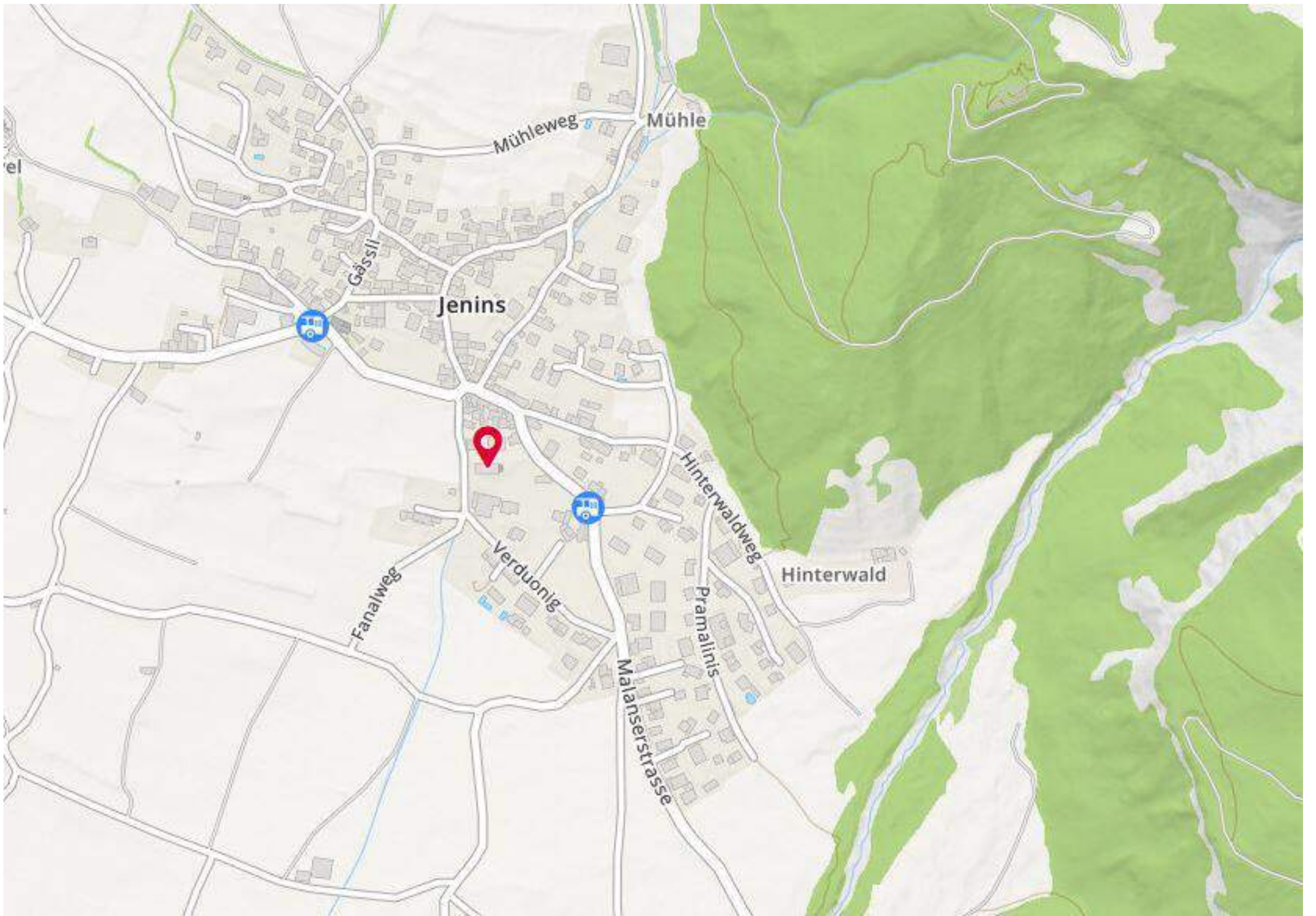
Nachstehende Zweitwohnungen mit den üblichen Nebenräumlichkeiten stehen noch zum Verkauf:

Zwei	2 ½ - Zimmerwohnungen	oder	Eine	2 ½ - Zimmerwohnung
Eine	3 ½ - Zimmerwohnung		Zwei	4 ½ - Zimmerwohnungen
Zwei	4 ½ - Zimmerwohnungen		Eine	5 ½ - Zimmerwohnung

Mit integriertem Photovoltaiksystem wird eigener, CO₂-freier, kostenloser Strom erzeugt, der eine nachhaltige Alternative zu unnötig hohen Energiekosten bietet. Der Solarstrom wird zudem auch für die Warmwasseraufbereitung, Heizungsunterstützung oder Raumklimatisierung benutzt.

Gestalterische Merkmale wie vertikale Fensterbänder sowie gleiche Fensterformate prägen den architektonischen Ausdruck. Die verglaste Pfosten-Riegel Konstruktion mit vorgesetzter Holzverschalung und die Farbgestaltung der Fassade ist an die Natur der Rebberge angelehnt.

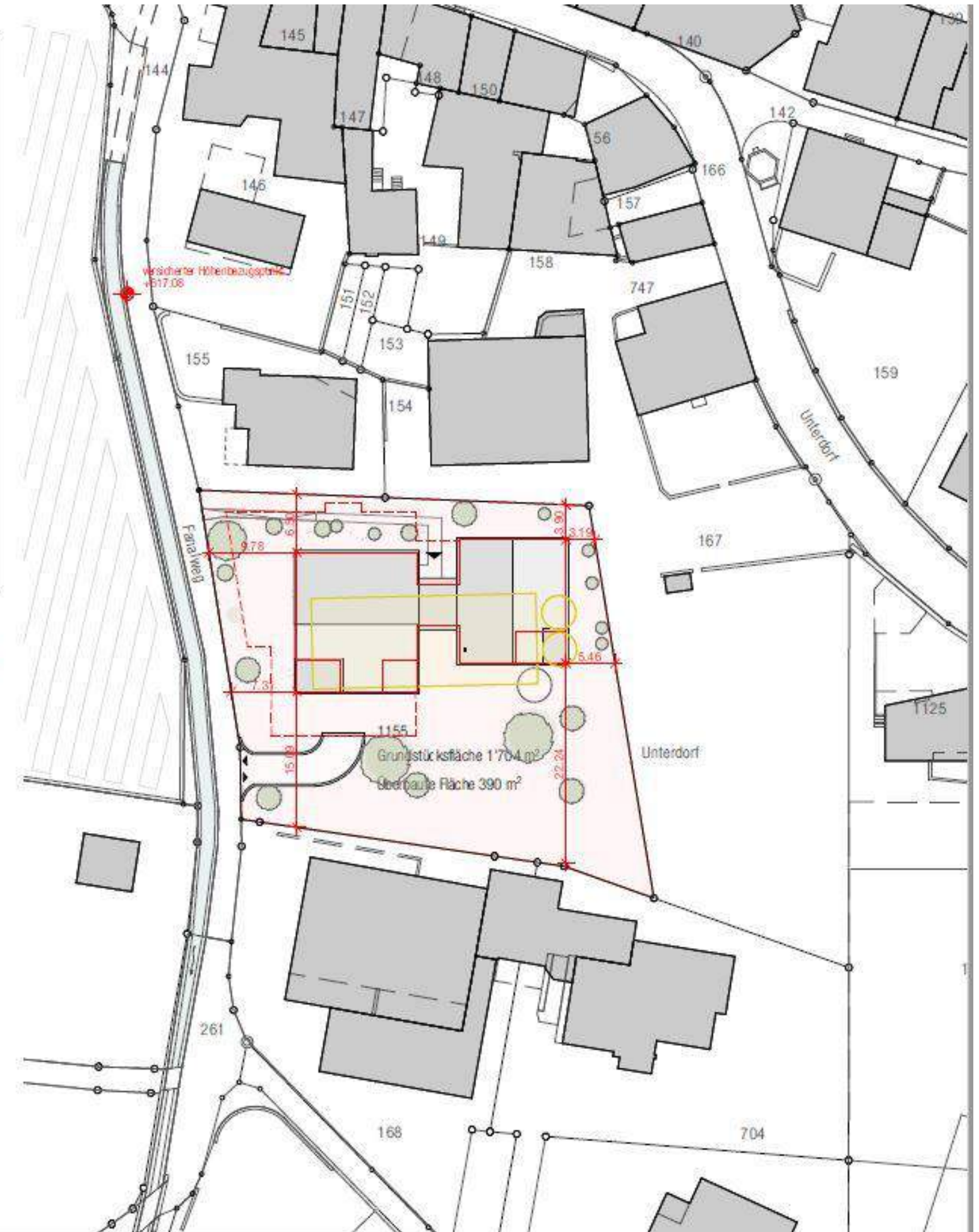
Mit der Bezugsbereitschaft kann per Herbst 2024 gerechnet werden.





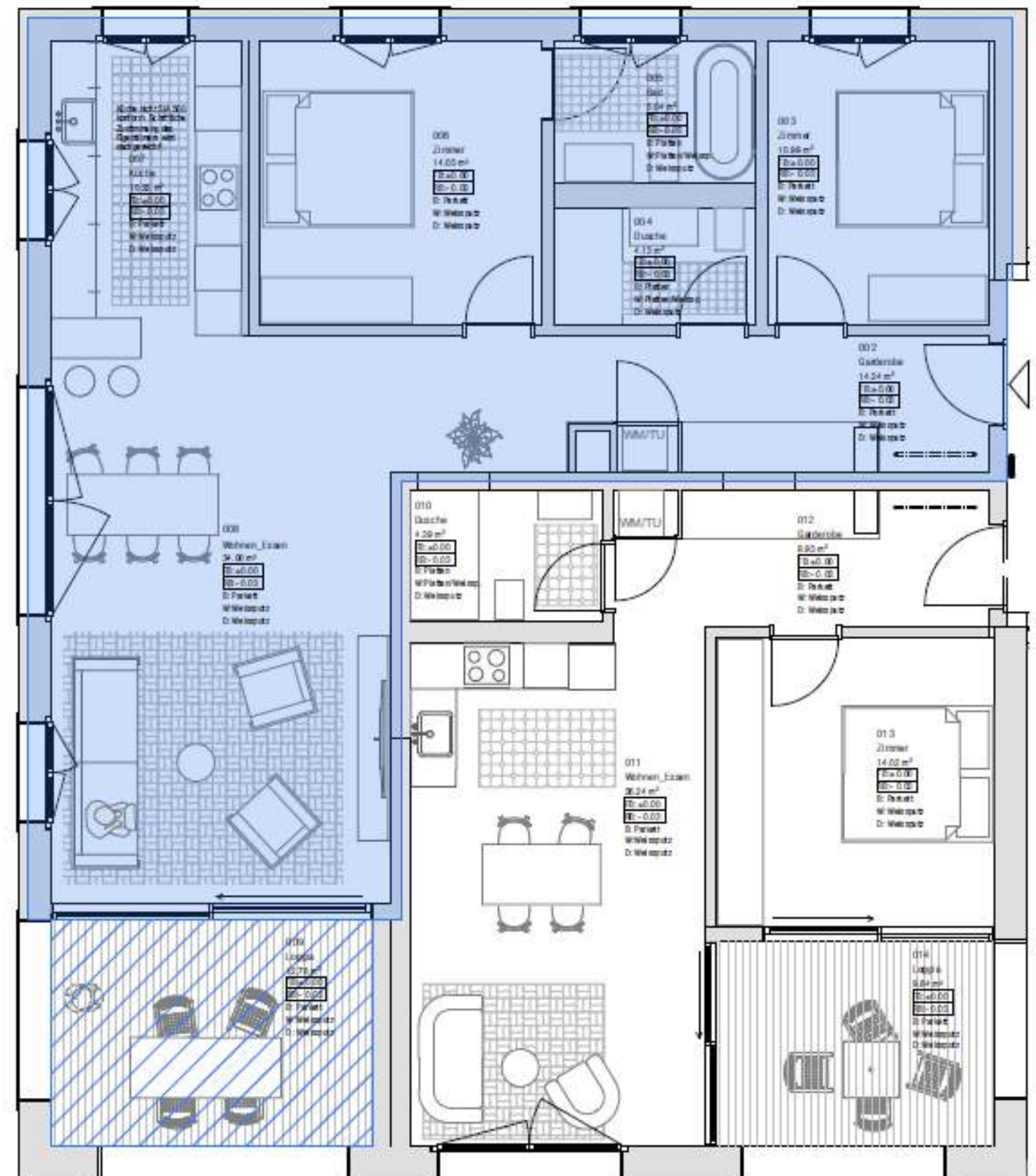
BAUVORHABER: Mehrfamilienhaus am Rebberg 7307 Jenins		
GRUNDEIGENTÜMER / BAUHERR: Nicol. Hartmann Holding AG Via Surpunt 56 7500 St. Moritz		
ARCHITEKT: GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG Bahnhofstrasse 4 CH-7000 Chur Telefon +41 (0)81 650 25 25 info@giubbini.ch www.giubbini.ch		
PROJEKTNUMMER: 21A200	DEZEICHNET: pj	DATUM: 01.11.2021
REVIDERT:	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: 297x420
PLANNUMMER: 21a2.33.001	Koten (Mikroshöhe): 614.80	
PLANUNGSPHASE: BAUEINGABE	PLANTITEL: KATASTER	
ARCHITEKT:	GRUNDEIGENTÜMER / BAUHERR:	
.....	

Abbruch
 Neubau
 Bestand



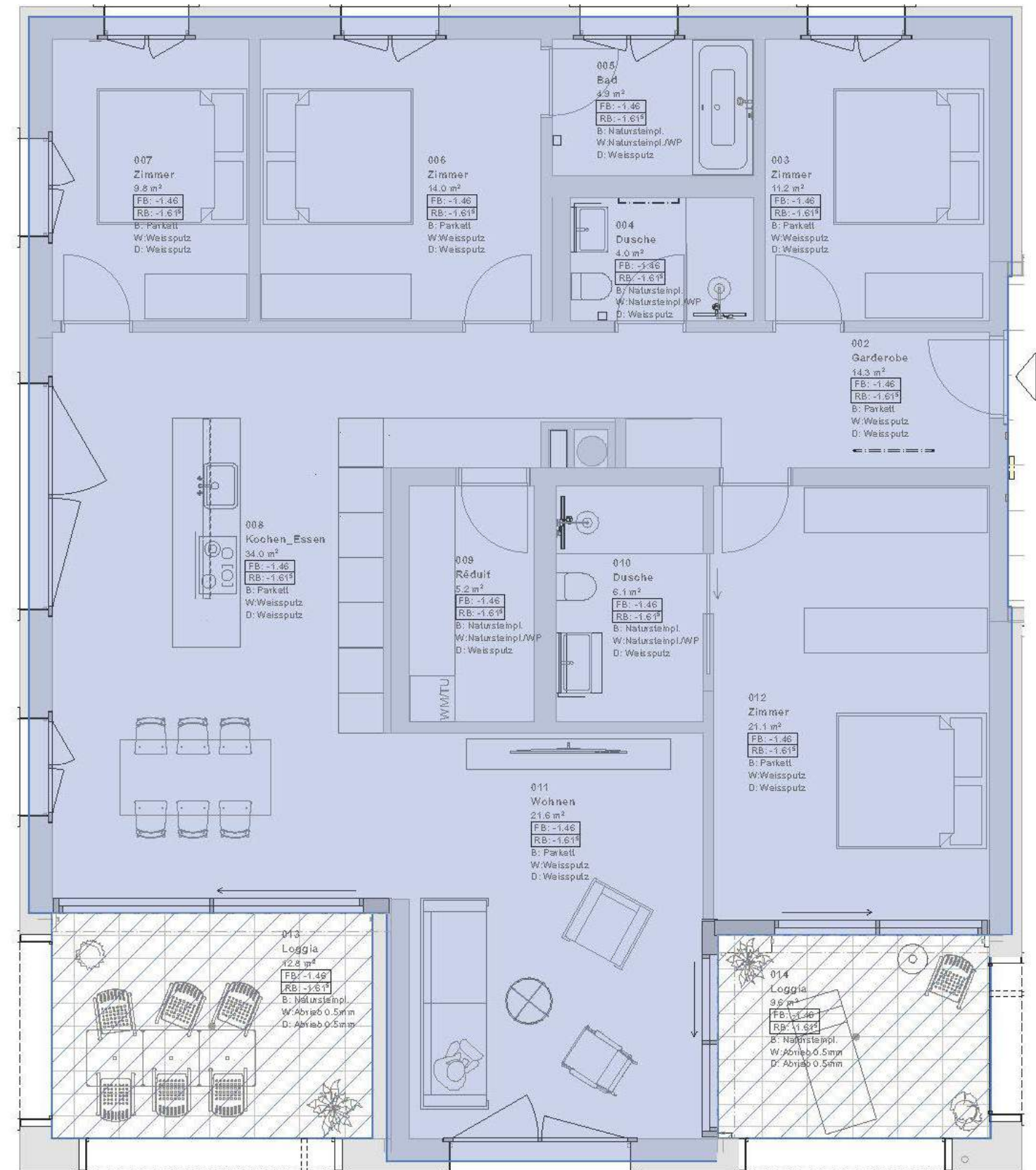
ERDGESCHOSS

3.5 ZIMMER WOHNUNG
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE_108.3 M²
 GARTENFLÄCHE 01_110 M²
 LOGGIA_12.8 M²
 KELLER_11 M²



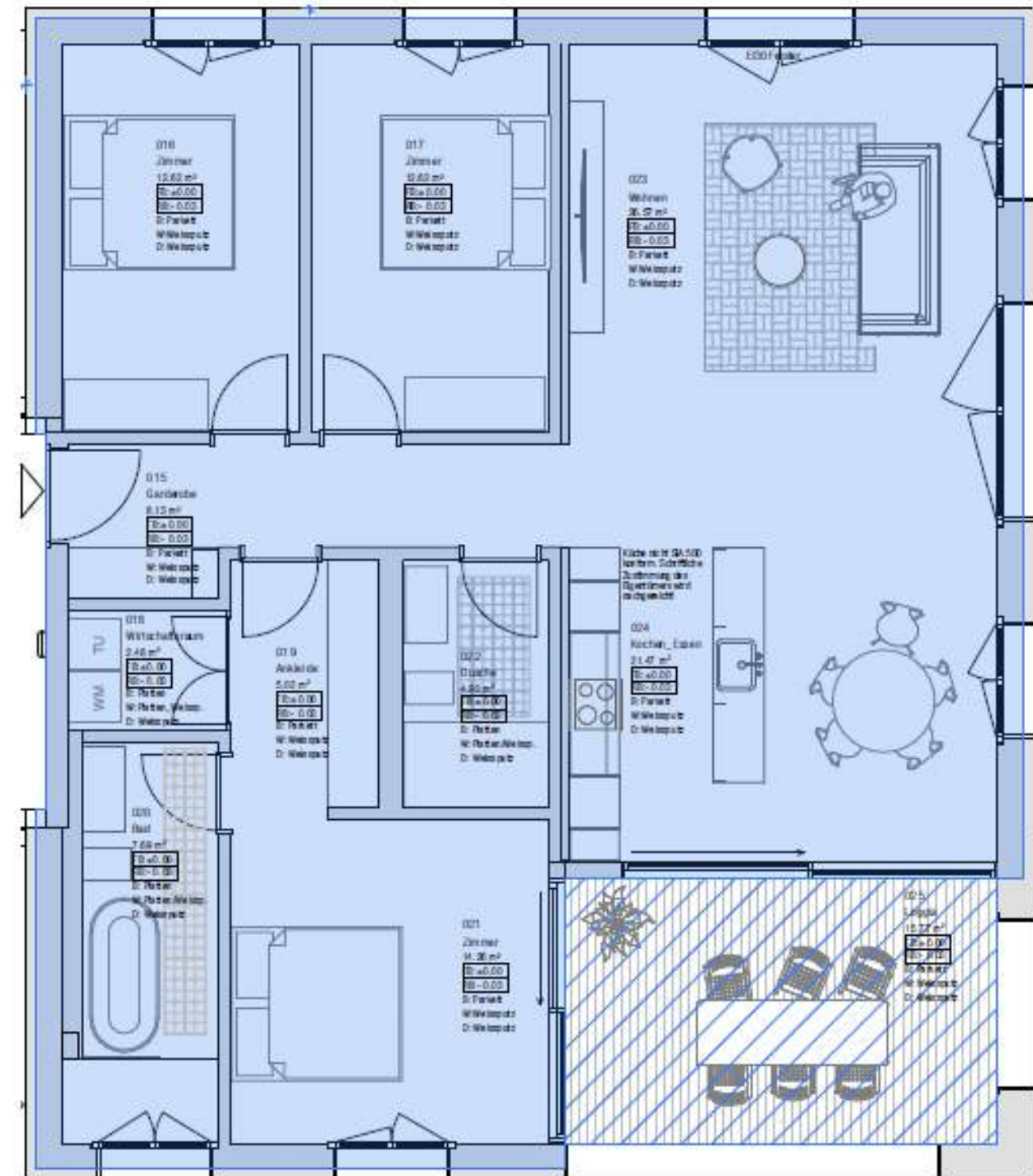
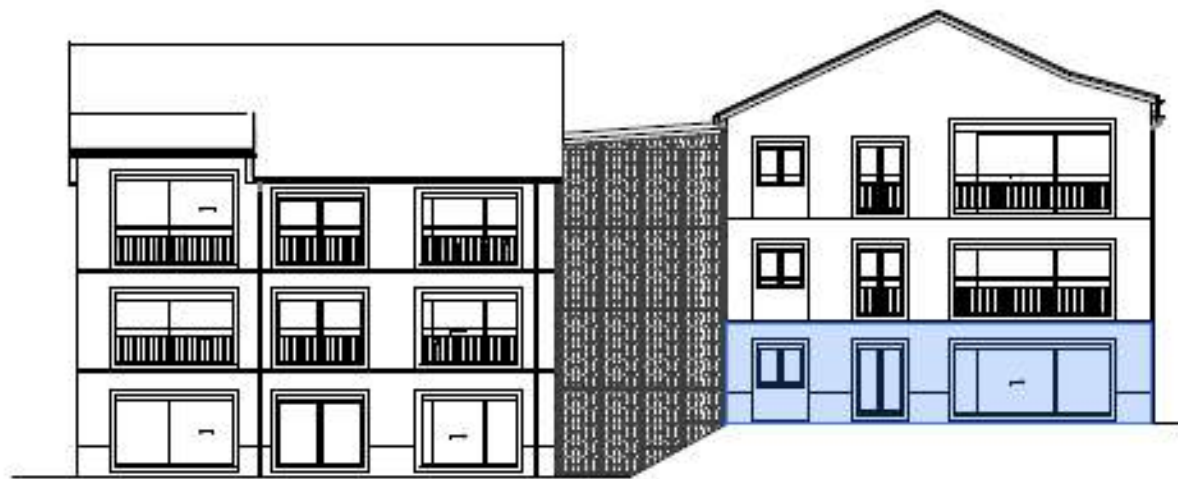
ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER WOHNUNG
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE_171.4 M²
 GARTENFLÄCHE _170 M²
 LOGGIA 01_12.8 M²
 LOGGIA 02_9.6 M²
 KELLER 01_11.0 M²
 KELLER 02_10.5 M²



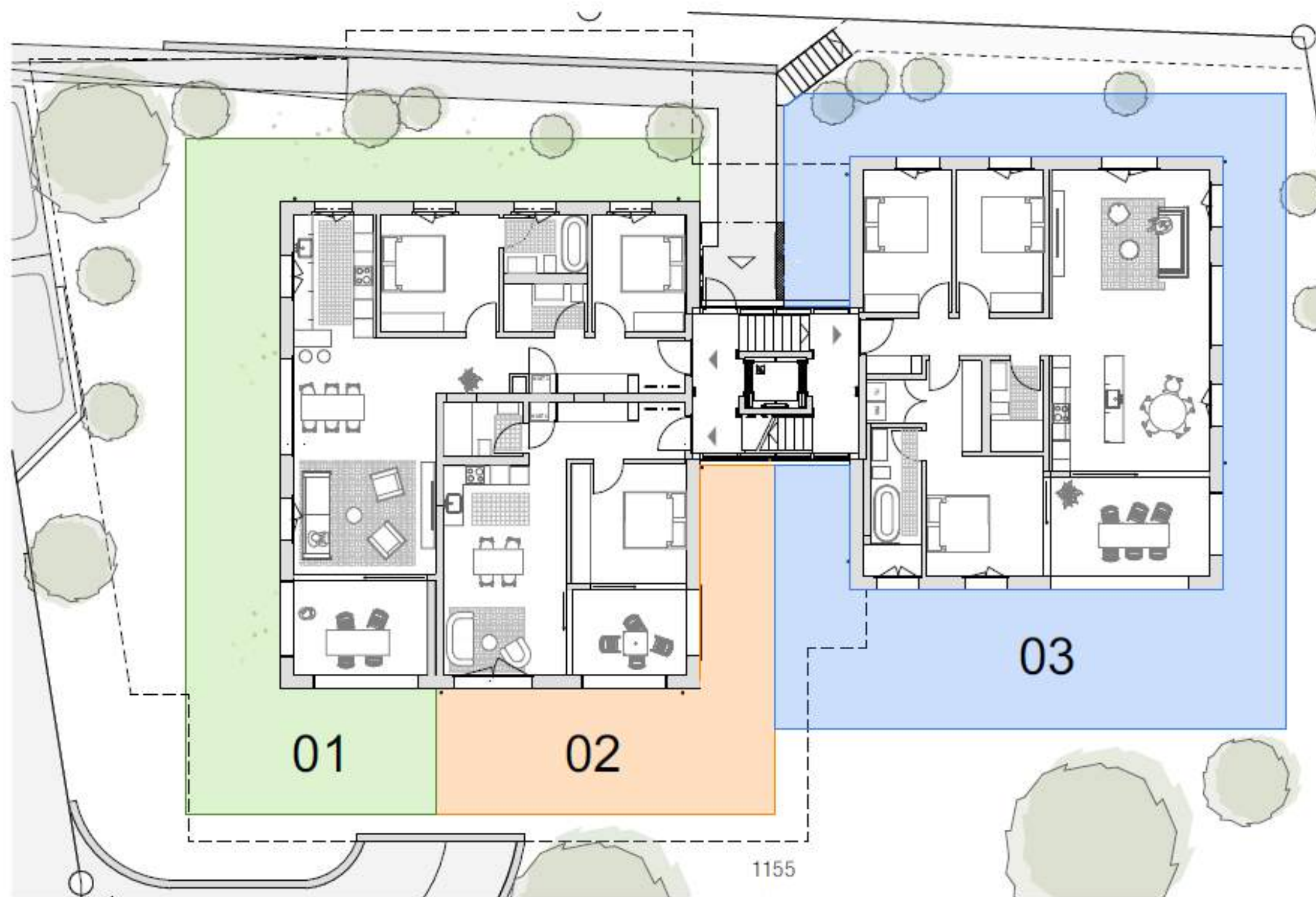
ERDGESCHOSS

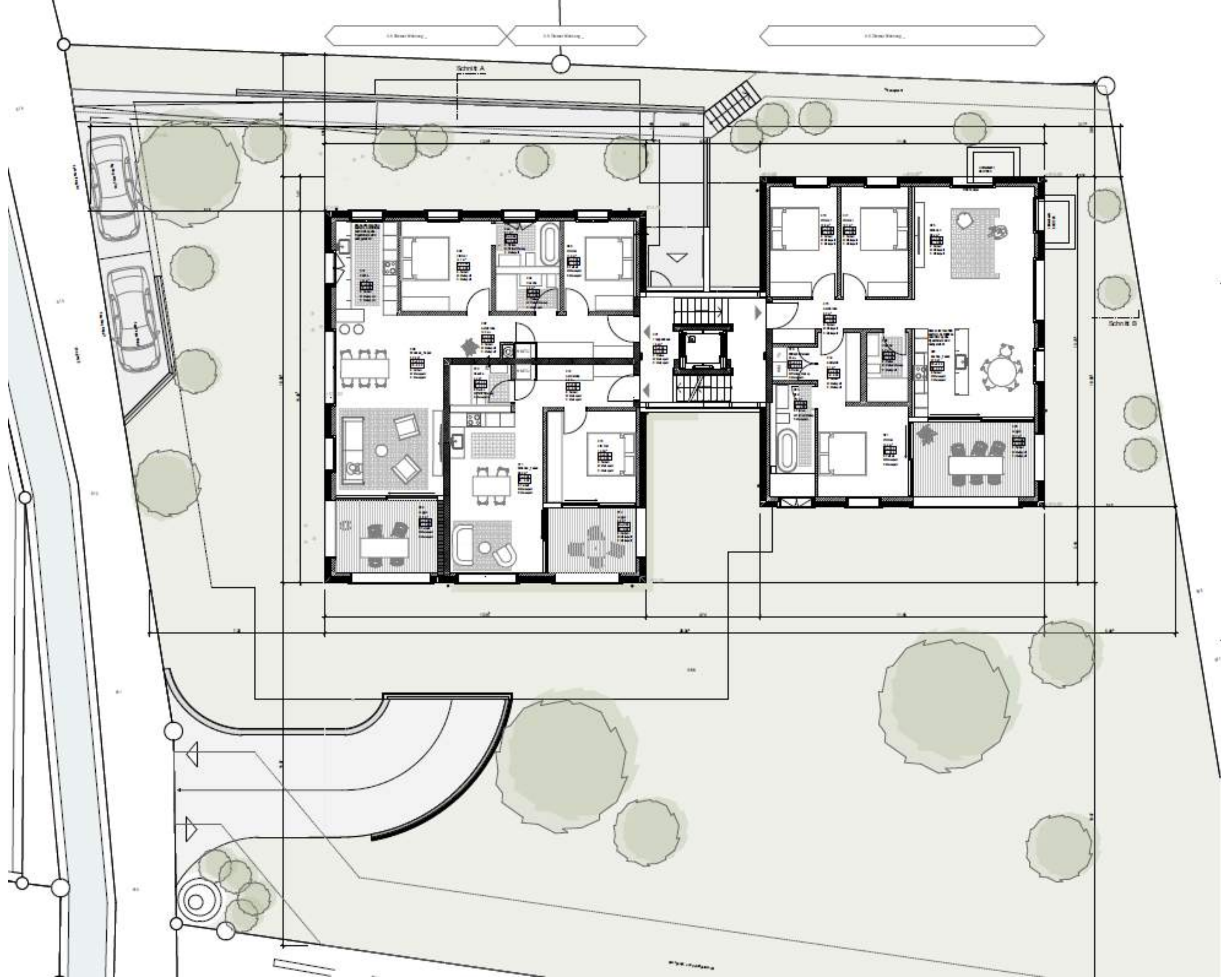
4.5 ZIMMER WOHNUNG
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE_137.3 M²
 GARTENFLÄCHE 03_150 M²
 LOGGIA_15.8 M²
 KELLER_11 M²



UMGEBUNGSPLAN

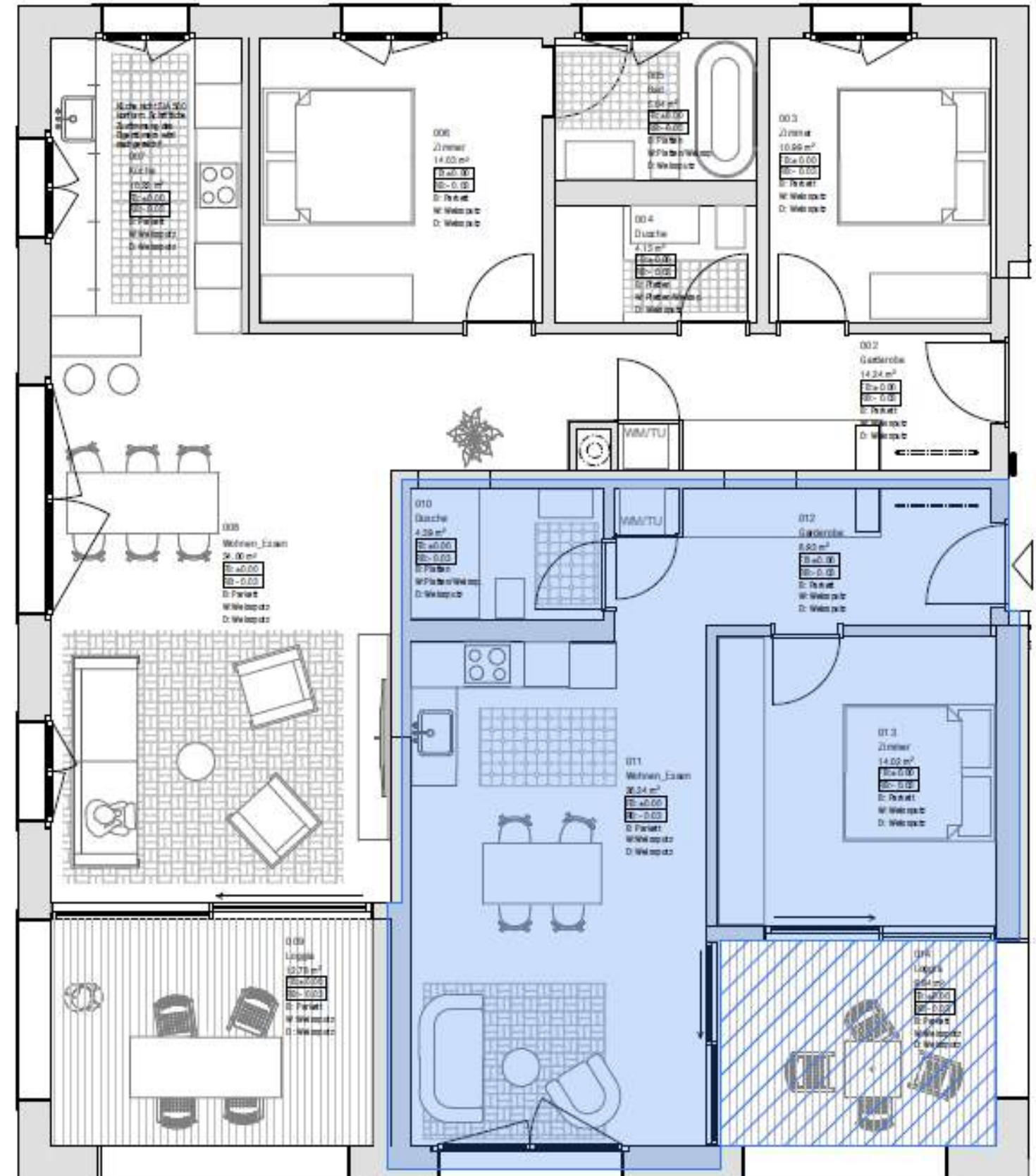
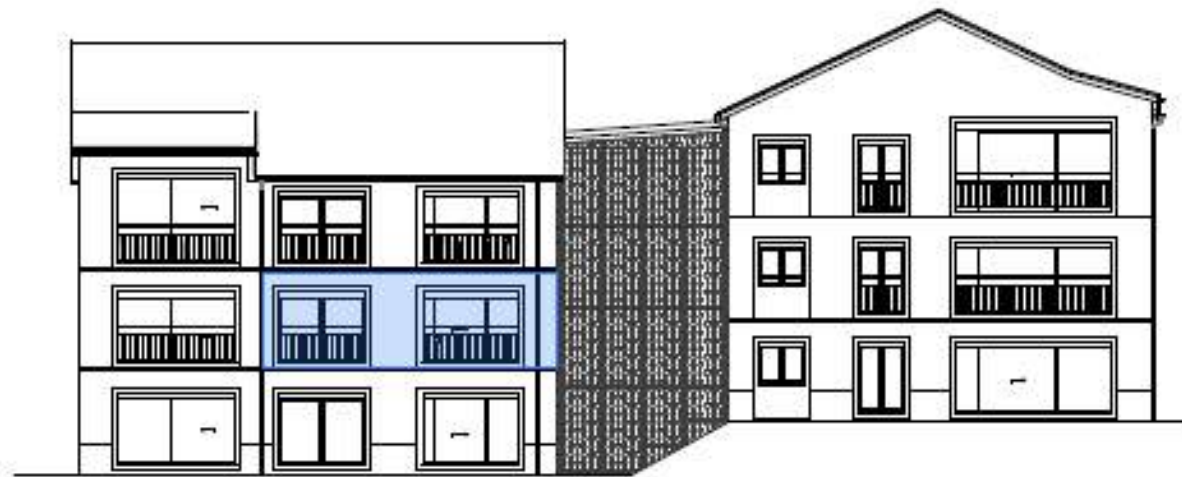
GARTENFLÄCHE 01_110 M²
GARTENFLÄCHE 02_60 M²
GARTENFLÄCHE 03_150 M²





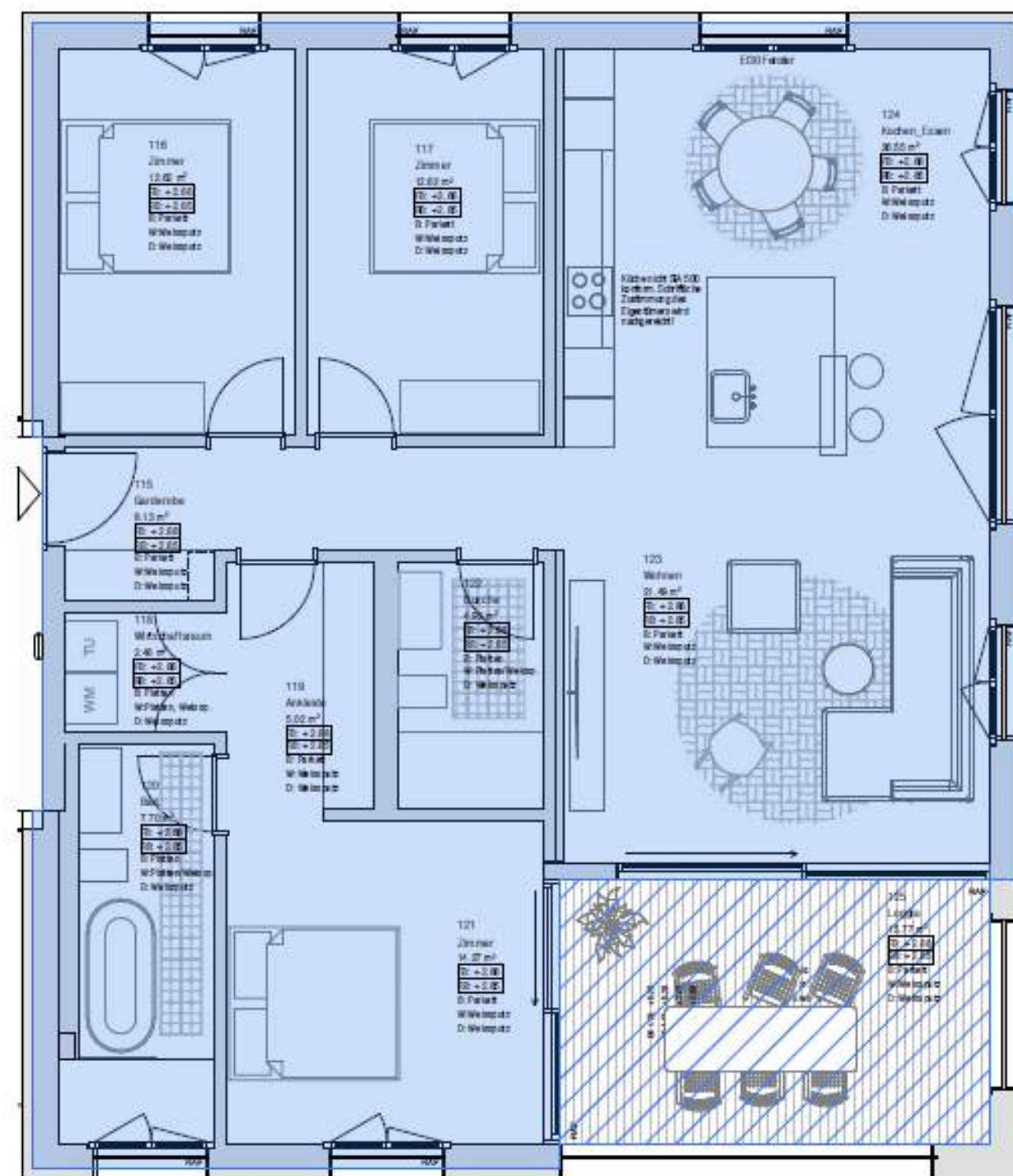
OBERGESCHOSS

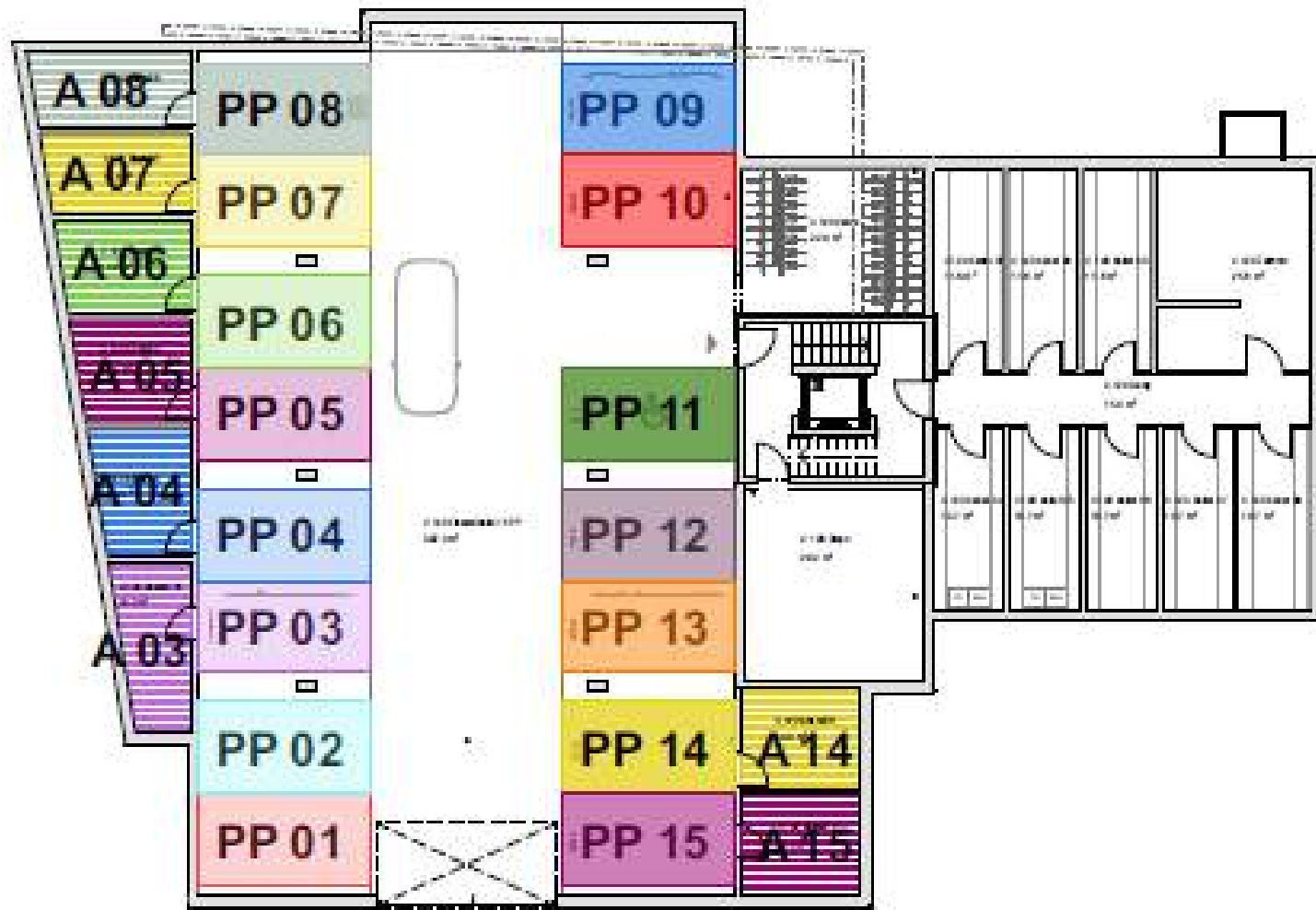
2.5 ZIMMER WOHNUNG
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE_62.8 M²
 LOGGIA_9.8 M²
 KELLER_10.5 M²

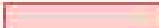

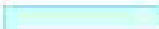






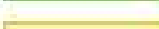



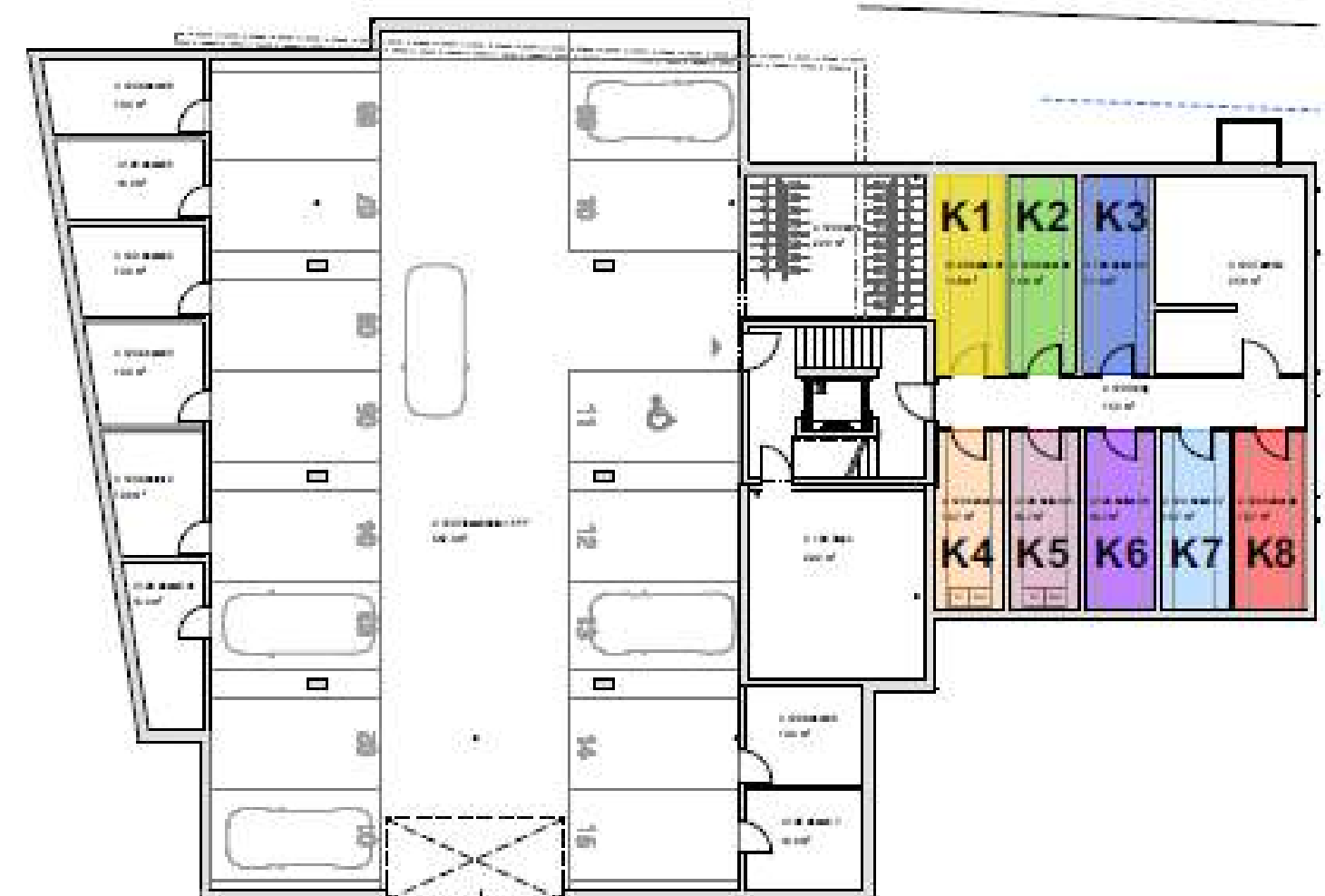
OBERGESCHOSS








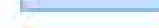
4.5 ZIMMER WOHNUNG
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE_137.3 M²
 LOGGIA_15.8 M²
 KELLER_11 M²





- | | |
|---|---|
|  Parkplatz 1 |  Parkplatz 9 |
|  Parkplatz 2 |  Parkplatz 10 |
|  Parkplatz 3 |  Parkplatz 11 |
|  Parkplatz 4 |  Parkplatz 12 |
|  Parkplatz 5 |  Parkplatz 13 |
|  Parkplatz 6 |  Parkplatz 14 |
|  Parkplatz 7 |  Parkplatz 15 |
|  Parkplatz 8 | |



- | |
|--|
|  Keller 1 |
|  Keller 2 |
|  Keller 3 |
|  Keller 4 |
|  Keller 5 |
|  Keller 6 |
|  Keller 7 |
|  Keller 8 |

EINSTELLHALLE | MST. 1:200



UNTERGESCHOSS | MST. 1:200



Kurzbaubeschrieb

Rohbau:

Betonarbeiten: Fundamentplatte, Keller- und Garagenumfassungswände, Aussenwände Wohngeschosse in Stahlbeton / Backstein. Stahlbetondecken in allen Geschossen, Stärke gemäss Bauphysiker, Bauingenieur.

Maurerarbeiten:

Fassadenmauerwerk einschalig in Backstein oder Stahlbeton mit vorgesetzter Wärmedämmung (AWD).
Wohnungstrennwände in Stahlbeton gemäss Angaben Bauphysiker.
Trag- und Trennwände in Backstein.

Bedachungsarbeiten:

Elementdach aus Holz, Pfetten sichtbar in Fichte/Tanne.
Dachuntersicht weiss verputzt.
Dacheindeckung mit Dachschieferplatten, einzelne Dachflächen mit integrierten Solarmodulen.
Spenglerarbeiten: Uginox.

Natursteinarbeiten: Treppentritte und Podeste in Gneis, Typ San Bernardino.

Fenster und Fenstertüren: Holz-, Aluminiumfenster in Fichte/Tanne. Innen weiss gestrichen, aussen Metall, Farbe nach Konzept Architekt. Wärmeschutzverglasung 3-fach isoliert; U-Wert min. 0.7 W/m²K.

Fassade Treppenhaus:

Verglaste Pfosten-Riegel Konstruktion mit vorgesetzter Holzverschalung.

Fassade: Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle als Kompaktfassade gemäss Energienachweis.

Sonnenschutz: Elektrisch bedienbare vertikale Stoffmarkisen.

Elektroinstallation: Genügend Steckdosen und Lampenstellen im Ess-Wohnraum, den Schlafzimmer sowie in den Korridoren. Sonnerie-, Videotürsprechanlage. TV sowie Telefonanschluss im Wohn- und Schlafzimmer.

Heizung: Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luftwärmepumpe. Das Warmwasser wird mittels Wärmepumpe mit Elektroerwärmung, zur Erhöhung der Wassertemperatur aufbereitet.
Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Regulierung je Raum.

Lüftungsanlage: Mechanische Lüftungsanlage für die Garage und Kellerräume. Abluft über Dach bei sämtlichen Bädern, Duschen und WC.

Sanitäranlagen: Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren. Jede Wohnung erhält einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.
Es gelangen Budgetpreise pro Nasszellen mit Badewanne und Dusche von CHF 13'000.00, Nasszellen mit Dusche oder Badewanne von CHF 10'000.00 und für das Tages-WC CHF 1'500.00 inkl. MWST zur Anwendung.
Basisberechnung Apparateliste Richner.

Küche:

Bei den Kücheneinrichtungen gelangen folgende Budget-Nettopreise inkl. MWST zur Anwendung:

2 ½ - Zimmerwohnungen	CHF 18'000.00
3 ½ - Zimmerwohnungen	CHF 27'000.00
4 ½ - Zimmerwohnungen	CHF 30'000.00
5 ½ - Zimmerwohnung	CHF 32'000.00

Aufzugsanlagen: Personenaufzug, rollstuhlgängig, Tragfähigkeit 630 kg/8 Personen.

Ausbau:

Gipserarbeiten:

Wände Grundputz und Abrieb. Betondecken Weissputz geglättet.

Schreinerarbeiten:

Wohnungstüren aus Holz mit Spion, 3-Punkt Sicherheitsschloss. Innentüren als Blockrahmen oder Futter mit Verkleidung, umlaufende Gummidichtungen, Türblatt in Fichte/Tanne, weiss gestrichen.
Budgetpreis: CHF 1'800.00 pro Türe inkl. MWST.

Bodenbeläge:

Schwimmende Unterlagsböden mit Trillschalldämmung.
Die Fertigbeläge können vom Käufer bestimmt werden. Die Firma Testa Bodenbeläge, St. Moritz, ist mit der Ausführung der Bodenbeläge beauftragt. Es gelangen Budgetpreise für die Wohn- und Schlafräume von CHF 180.00 per/m² zur Anwendung. Die Bodenbeläge der Nasszellen sind in hochwertigem Naturstein (San Bernardino) vorgesehen,
Budget CHF 300.00 per/m². Die Preise verstehen sich inkl. Zuschlägen und MWST.

Wandbeläge:

Im Spritzwasserbereich (Dusche bis 2.4m, Badewanne / Lavabo / WC bis 1.2m) sind hochwertige Natursteinplatten, Typ San Bernardino vorgesehen. Die Fertigbeläge können vom Käufer bestimmt werden. Die Firma Testa Bodenbeläge, St. Moritz, ist mit der Ausführung der Wandbeläge beauftragt. Es gelangen Budgetpreise von CHF 300.00 per /m² inkl. Zuschlägen und MWST zur Anwendung. Die restlichen Wandflächen der Nasszellen werden weiss verputzt.

Innere Oberflächenbehandlung:

Verputzte Wände und Decken werden zweimal weiss gestrichen.

Baureinigung:

Reinigen sämtlicher Wohnungen und Allgemeinräume zur Bezugsbereitschaft.

Terraingestaltung:

Gartenanlage: Ansaat aller Grünflächen mit Bergwiesenmischung.

Wege und Plätze:

Hauszugänge in Naturstein oder Schwarzbelag.
Bodenbeläge Loggias in Naturstein, Typ San Bernardino.