



Wohnen mit Aussicht

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss

Weitblick

„Alle Menschen werden die Wahrnehmungen machen, dass man auf hohen Bergen, wo die Luft rein und dünn ist, freier atmet und sich körperlich leichter und geistig heiterer fühlt.“*

*Jean-Jacques Rousseau, französisch-schweizerischer Schriftsteller und Philosoph

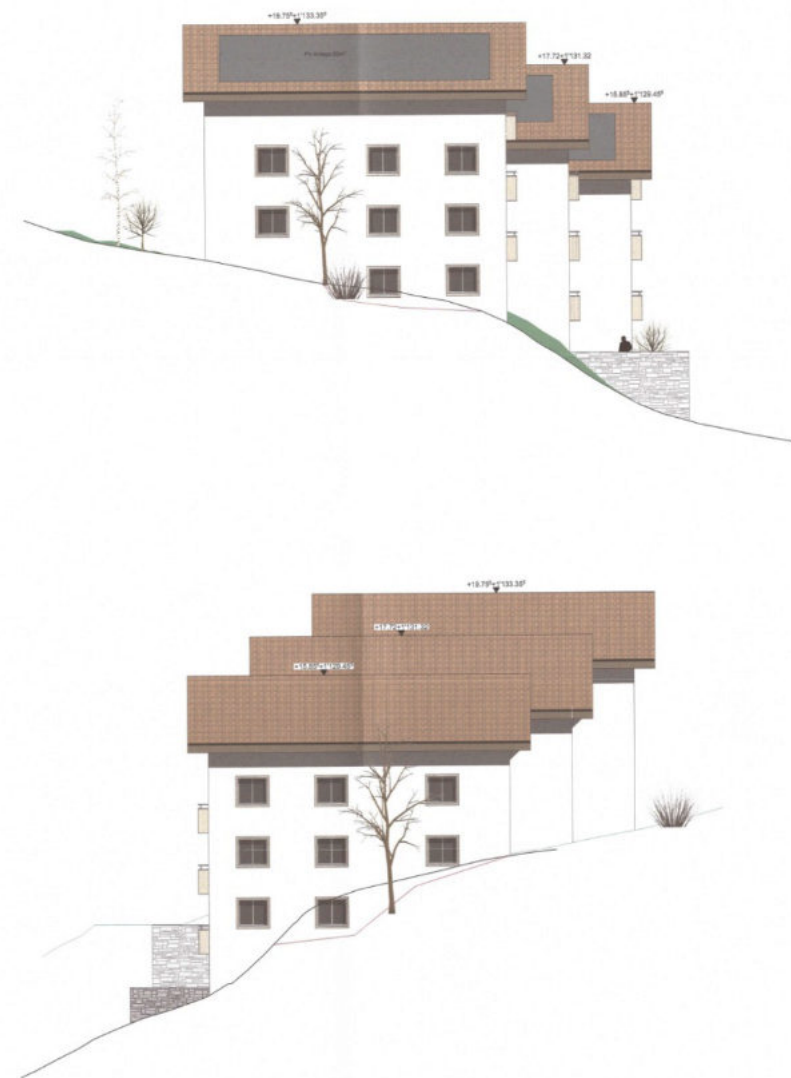




Malix, sonnig an der historischen Transitroute von Chur nach Oberitalien gelegen, befindet sich direkt vor den Toren der Tourismusregion Lenzerheide und nur ca. 12 Autominuten von Chur entfernt. Das Naherholungsgebiet Brambrüesch mit seinen attraktiven Angeboten ist über die Brambrüesch-Strasse ganzjährig erreichbar. Mit seinen beschaulichen Gassen bietet das Dorf Malix ein angenehmes Wohnambiente und lässt die Herausforderungen und Hektik unserer Zeit in den Hintergrund treten. Gerne heissen wir Sie willkommen im schönen Malix.



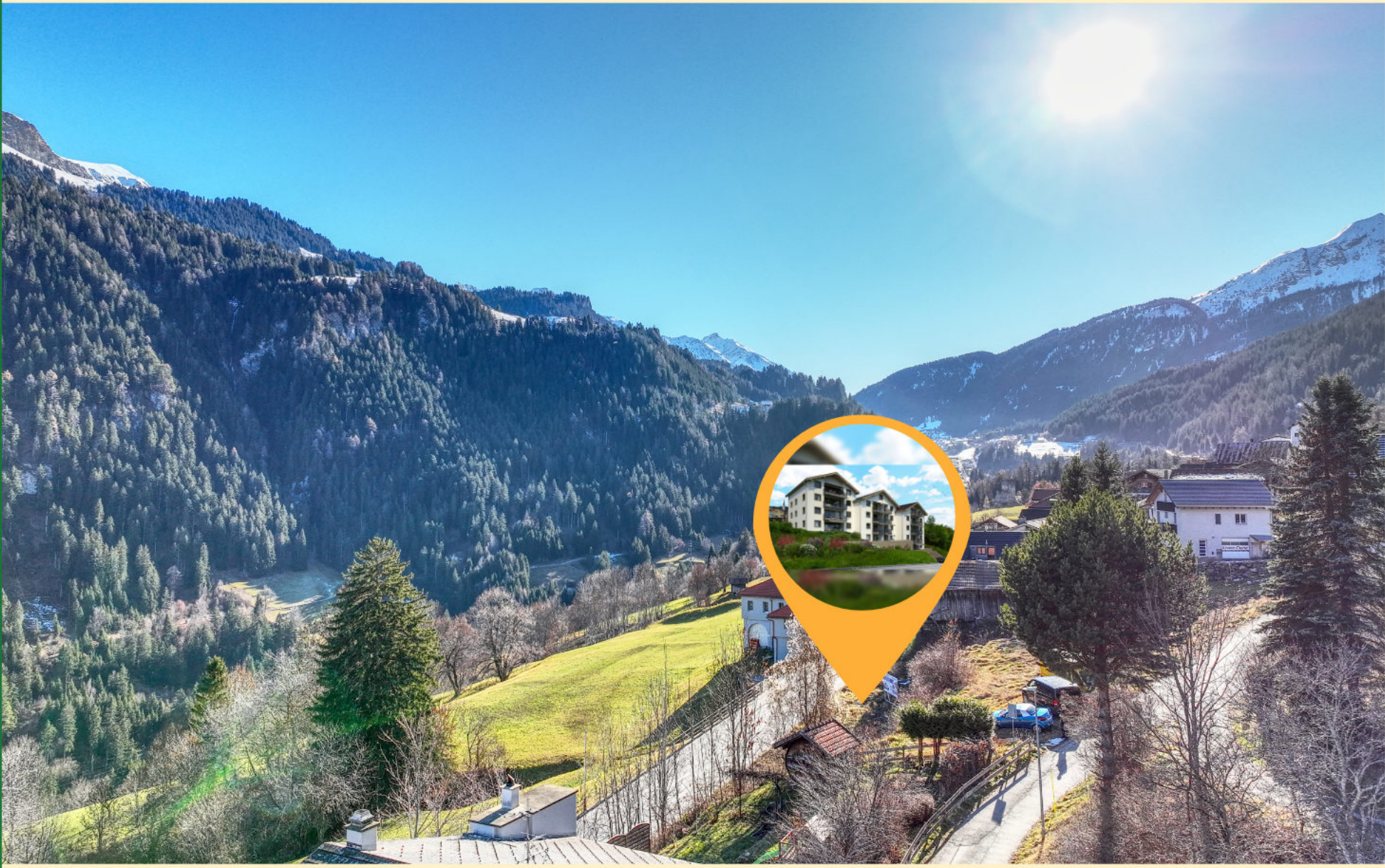
10 Minuten über Chur Natur Pur



Malix zwischen der Ferienregion Lenzerheide und Brambrüesch



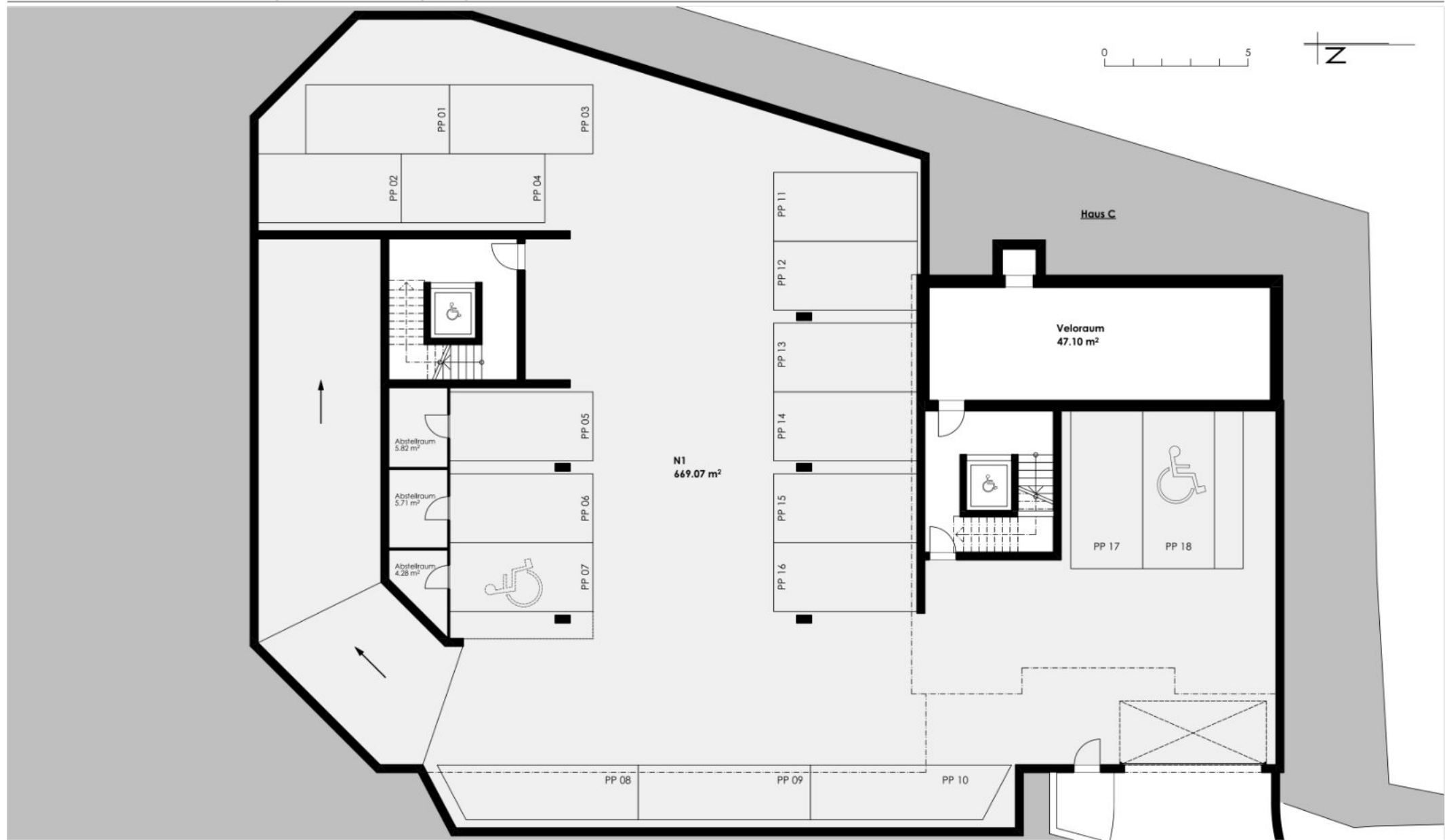
Sonnige Aussichten





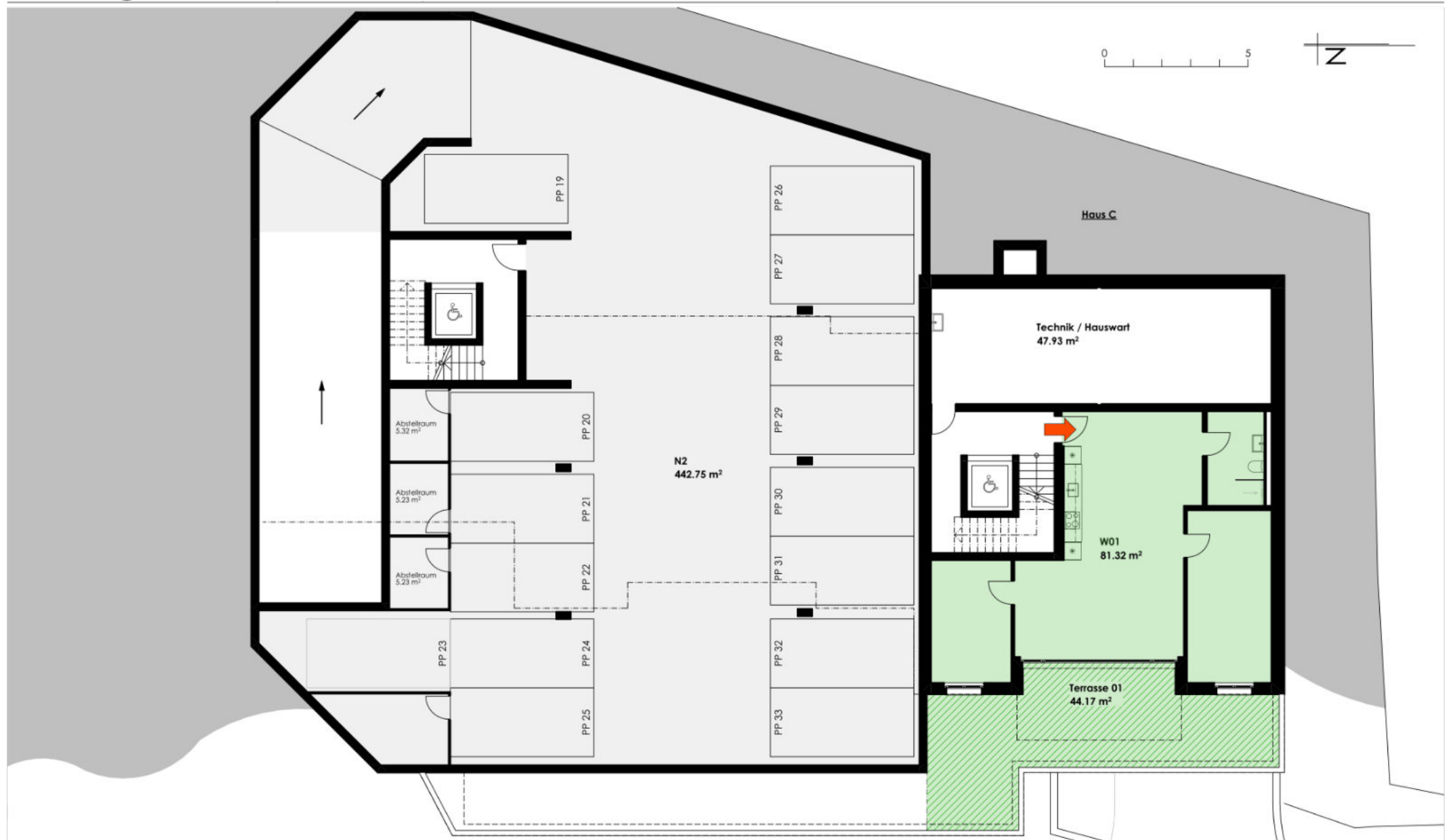
Mehrfamilienhäuser, Hauptstrasse 44, Malix / Churwalden

Garagengeschoss



Tiefgarage Einfahrt, Hauptstrasse 44, Malix

Untergeschoss



3 ½ - Zimmerwohnung W01 (81.32 m²) mit Terrasse und Keller

Erdgeschoss



2 ½ – Zimmerwohn. W02 (58.78 m²) mit Terrasse

Haus B mit Keller

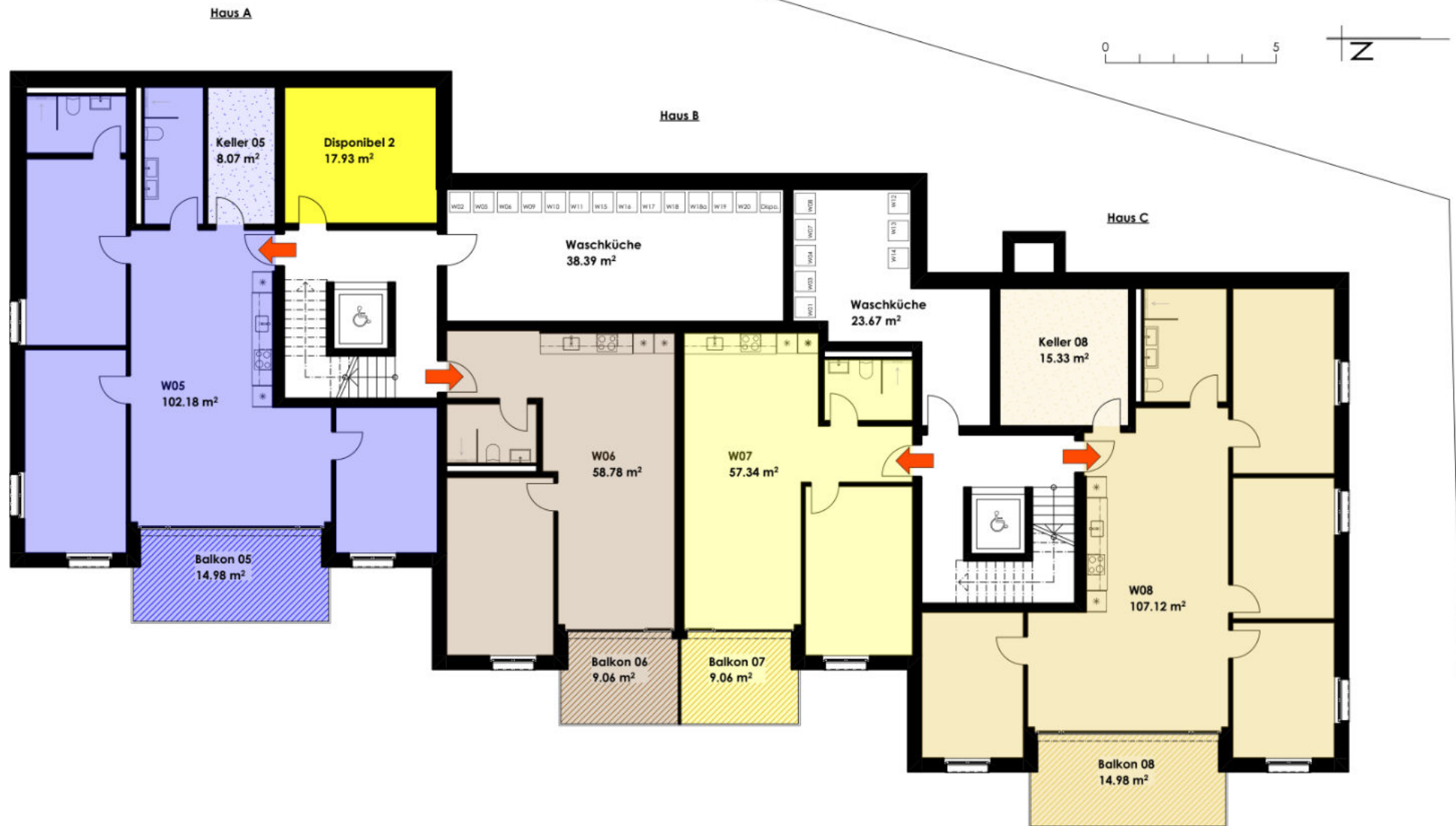
2 ½ – Zimmerwohn. W03 (57.34 m²) mit Terrasse

Haus B mit Keller

4 ½ – Zimmerwohn. W04 (102.31 m²) mit Balkon

Haus C mit Keller

1. Obergeschoss



4 ½ – Zimmerwohn. W05 (102.18 m²) mit Balkon
Haus A mit Keller

5 ½ – Zimmerwohn. W08 (107.12 m²) mit Balkon
Haus C mit Keller

2 ½ – Zimmerwohn. W07 (57.34 m²) mit Balkon
Haus B mit Keller

2 ½ – Zimmerwohn. W06 (58.78 m²) mit Balkon
Haus B mit Keller

2. Obergeschoss



4 ½-Zimmerwohn. W09 (95.16 m²) mit Balkon
Haus A mit Keller

2 ½-Zimmerwohn. W10 (33.8 m²) mit Sitzplatz
Haus A mit Keller

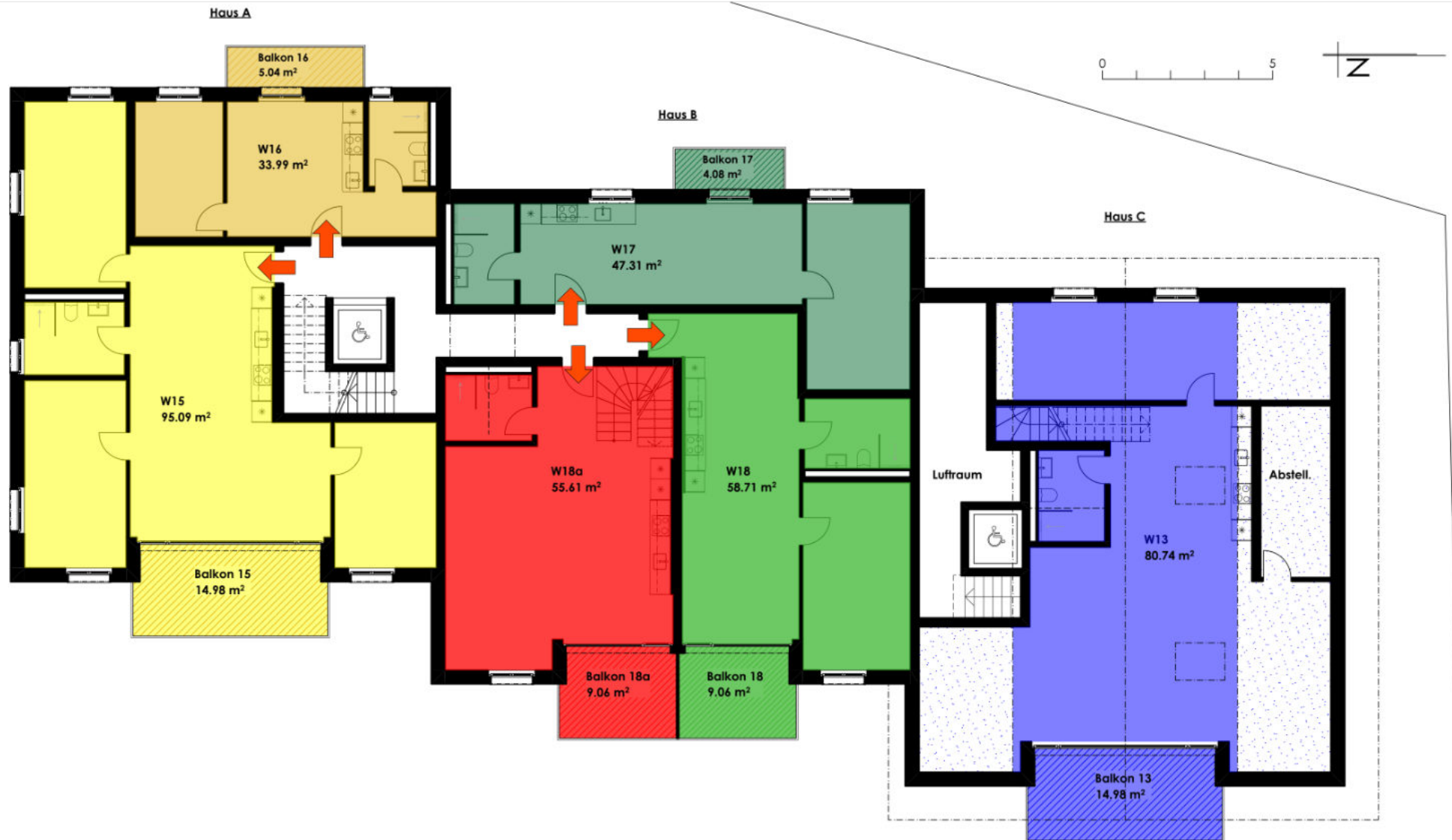
3 ½-Zimmerwohn. W11 (79.69 m²) mit Balkon
Haus B mit Keller

4 ½-Zimmerwohnung W12 (85.96 m²) mit Balkon
Haus B mit Keller

4 ½-Zimmer W13 (126.26 m²) mit Balkon
Level 4 & 5 / Haus C mit Keller

3 ½-Zimmerwohnung W14 (76.18 m²) mit Balkon
Haus C mit Keller

3. Obergeschoss



4 ½ - Zimmerwohnung W15 (95.09 m²) mit Balkon
Haus A mit Keller

2 ½ - Zimmerwohnung W18 (58.71 m²) mit Balkon
Haus B mit Keller

2 ½ - Zimmerwohnung W16 (33.99 m²) mit Balkon
Haus A mit Keller

2 ½ - Zimmerwohnung W17 (47.31 m²) mit Balkon
Haus B mit Keller

Dachgeschoss



4 ½ - Zimmerwohnung W18a (105 m²) mit Balkon

Level 5 & 6 / Haus B mit Keller

4 ½ - Zimmerwohnung W19 (94 m²) mit Balkon

Haus A mit Keller

2 ½ - Zimmerwohnung W20 (34 m²) mit Balkon

Haus A mit Keller

1. PROJEKTÜBERSICHT

Im Herzen einer reizvollen Wohngegend entsteht die „Panorama-Residenz“ mit insgesamt 21 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe und Ausführung. Die Wohnungen verteilen sich auf mehrere Geschosse und bieten lichtdurchflutete Grundrisse, großzügige Balkone oder Terrassen sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale.

- Bauweise: Massivbau mit zeitgemäßem Dämmkonzept
- Heizsystem: Moderne Luft-Luft-Wärmepumpe für effizientes Heizen (und optional Kühlen)
- Wohnungsgrößen: 2.5- bis 5.5-Zimmer (Details siehe Grundrissübersicht)

Hinweis: Der folgende Baubeschrieb ist provisorisch und kann sich im Laufe der Projektentwicklung teilweise noch ändern.

2. LAGE UND UMGEBUNG

- Optimale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
 - Erholung & Freizeit: Parks, Naherholungsgebiete und Freizeiteinrichtungen fußläufig erreichbar.
 - Verkehrsanbindung: Schnelle Anbindung an Stadtzentrum und Hauptverkehrsachsen.
-

3. GRUNDRISSSE DER 21 WOHNUNGEN

Nachfolgend finden Sie eine kurze Übersicht der einzelnen Wohnungen inkl. beispielhafter Flächenangaben. Die Illustrationen können je nach Baufortschritt noch geringfügige Änderungen erfahren. Für detaillierte Planunterlagen wenden Sie sich gerne an uns.



Projekt-Informationen

Haus	Whg-Nr.	Zimmer	Etage	Wohnfläche (ca. m²)	Beschrieb	Preis
Haus C	1	3.5	EG	81.00	Terrasse 44m²	CHF 730'000
Haus B	2	2.5	EG	58.00	Terrasse 43.5m²	CHF 550'000
Haus B	3	2.5	EG	57.00	Terrasse 41 m²	CHF 540'000
Haus C	4	4.5	1.OG	102.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	CHF 910'000
Haus A	5	4.5	1.OG	102.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	CHF 920'000
Haus B	6	2.5	1.OG	58.00	Balkon, Panoramablick	CHF 560'000
Haus B	7	2.5	1.OG	57.00	Balkon, Panoramablick	CHF 550'000
Haus C	8	5.5	2.OG	107.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	Reserviert
Haus A	9	4.5	2.OG	95.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	CHF 850'000
Haus A	10	2.5	2.OG	33.00	Sitzplatz	CHF 310'000
Haus B	11	3.5	2.OG	79.00	Balkon, Panoramablick und Sitzplatz	CHF 740'000
Haus B	12	4.5	2.OG	86.00	Balkon, Panoramablick und Sitzplatz	CHF 780'000
Haus C	13	4.5	3+4.OG	126.00	Balkon, Eckwohnung auf zwei Etagen, Panoramablick	CHF 1290'000
Haus C	14	3.5	3.OG	76.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	CHF 710'000
Haus A	15	4.5	3.OG	95.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	Reserviert
Haus A	16	2.5	3.OG	34.00	Balkon	CHF 300'000
Haus B	17	2.5	3.OG	47.00	Balkon	CHF 440'000
Haus B	18	2.5	3.OG	58.00	Balkon, Panoramablick	CHF 560'000
Haus B	18a	4.5	3+4.OG	86.00	Balkon, Wohnung auf zwei Etagen, Panoramablick	CHF 780'000
Haus A	19	4.5	4.OG	84.00	Balkon, Eckwohnung, Panoramablick	Reserviert
Haus A	20	2.5	4.OG	32.00	Balkon	CHF 300'000
					3 Disponibelräume	a CHF 40'000
					3 Doppelparkplätze	a CHF 50'000
					24 Einzelparkplätze	a CHF 30'000

Projekt-Informationen

1. EINLEITUNG

Die drei Mehrfamilienhäuser entstehen in Massivbauweise auf einem Hanggrundstück an der Dorfstrasse in Malix. Der Fokus liegt auf einer hochwertigen Bauqualität, einer zeitgemäßen Energieeffizienz (u. a. dank Luft-Luft-Wärmepumpe) sowie einer ansprechenden Architektur, die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

2. ERSCHLIESSUNG UND AUSHUB

- Zufahrt & Aushub: Die Baugrube wird entsprechend den erforderlichen statischen und geologischen Vorgaben ausgehoben. Böschungen, Spritzbeton oder temporäre Sicherungen kommen bei Bedarf zum Einsatz.
 - Kanalisation: Schmutz- und Meteorwasserleitungen werden als PVC- bzw. PP-Rohre (typischerweise DN 125 mm oder gemäß Nachweis) verlegt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
 - Weiterführende Werkleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) werden nach Vorgabe der Versorgungsträger bis ins Gebäude geführt.
-

3. FOUNDATION

- Fundamentplatte / Sohle: Ausführung als bewehrte Betonbodenplatte (ca. 25–30 cm Dicke, abhängig von statischen Erfordernissen).
 - Rand- und Streifenfundamente: Wo erforderlich, Verstärkungen für tragende Bauteile (z. B. Wände, Stützen).
 - Abdichtung: Bei Bedarf umlaufende Abdichtung bzw. Abdichtungsbahnen gegen Erdfeuchtigkeit und Wasser (gemäß Bodengutachten).
-

4. UNTERGESCHOSS / GARAGENEBENE

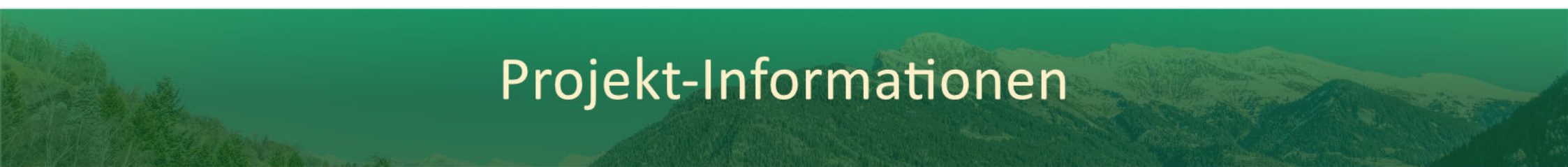
- Außenwände: Tragende Stahlbetonwände(Dicke je nach Statik, z. B. 25–30 cm).
 - Decken / Stützen: Ebenfalls in Stahlbeton, oberseitig gedämmt (Feucht- und Wärmeschutz).
 - Einstellhalle / Garage:
 - Boden: Betonplatte mit Oberflächenvergütung(Abrieb, rutschfester Belag)
 - Tore: Sektionaltore oder Schiebetore (elektrischer Antrieb möglich)
 - Rampe: Eventuell mit beheizbarem Belag (Frostschutz), Gefälle entsprechend Norm
 - Nebenträume (z. B. Keller, Technik, Veloraum, Abstellräume): Ausbetonierte Wände bzw. Mauerwerk in massiver Ausführung, teils mit Unterteilung in Holz- oder Metallständerwänden.
-

5. ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSSE

- Außenwände: Mauerwerk (z. B. Kalksandstein oder Backstein) bzw. Stahlbeton, Wärmeverbundsystem (WDVS) mit ca. 16–20 cm Dämmung (abhängig von Energie-/Minergie-Standard).
 - Innenwände: Tragende Wände in Stahlbeton oder Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), nichttragende Trennwände (z. B. Gipsplatten-Systeme).
 - Decken: Stahlbetonmassivdecken (Dicke je nach Statik, i. d. R. 20–24 cm). Schall- und Wärmedämmung gemäß SIA-Vorschriften.
 - Treppenhaus: Stahlbetonstufen oder Elementtreppen, Belag aus Stein, Keramik oder hochwertigem Designbelag, Handläufe/Geländer in Metall oder Holz.
-

6. DACH / DACHAUFBAU

- Dachkonstruktion:
 - Satteldächer in Holzkonstruktion (Sparren, Sichtbalken oder Sparrendach) mit entsprechender Dämmung (≥ 16 cm bis 30 cm, je nach Energiekonzept).



Projekt-Informationen

- Dachdeckung: Betondachsteine, Tonziegel oder alternative Eindeckung; Schneefangsysteme gemäß lokaler Vorschrift.

•**Flachdach über Garage:**

- Dachabdichtung (Bitumenbahnen oder Kunststoffbahnen) mit Auflast (Kies, Platten, teilweise begrünt).
 - Dämmstärke 14–16 cm (je nach Wärmeschutznachweis).
 - Anschlüsse und Durchdringungen mit Spenglerblech in Chromstahl oder Aluminium.
-

7. FENSTER UND WETTERSCHUTZ

- Fenster: Kunststoff- oder Holz/Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Ug-Wert gemäß aktueller Energieverordnung, z. B. $\sim 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$). Teilweise mit Schallschutzfunktion in verkehrszugewandten Bereichen.
 - Beschattung: Rollläden, Raffstores oder Fensterläden (je nach Architekturkonzept) manuell oder elektrisch bedienbar.
 - Wetterschutz: Fassadenanschlüsse, Sockelabdichtung und Dachanschlüsse (Spenglerarbeiten) in Chromstahl, Aluminium oder feuerverzinktem Blech. Evtl. Ausführungen in Holz-Schindeln in Teilbereichen.
-

8. ELEKTROINSTALLATIONEN

- Allgemein: Ausführung nach aktuellen SEV-/SIA-Normen.
- Wohnungen:
 - Ausreichend Steckdosen in Wohn-/Schlafräumen, Küche und Nasszellen.
 - Einbau von Deckenauslässen für Lampen, TV-/LAN-Anschlüsse in Wohn- und ggf. Schlafräumen.
 - Türsprechanlage mit Gegensprecheinrichtung.
- Gemeinschaftsbereiche: Energieeffiziente Beleuchtung (LED) in Treppenhaus, Flur und Tiefgarage.
- Sicherungen & Zähler: Je Wohneinheit ein separater Stromzähler.
- Optionale Smart-Home-Vorbereitung: Je nach Käuferwunsch (z. B. Steuerung für Heizung, Licht, Beschattung).



Projekt-Informationen

9. HEIZUNGS-INSTALLATION

- System: Moderne Luft-Luft-Wärmepumpe (pro Gebäude oder zentral), energieeffizient für Beheizung und ggf. Kühlung.
 - Wärmeverteilung: Fußbodenheizung oder Gebläsekonvektoren (je nach Detailplanung), Raumthermostate zur individuellen Temperaturregelung.
 - Zusätzliche Energiequellen: Optional Solaranlage oder Photovoltaik-Elemente (projektspezifisch).
-

10. LÜFTUNG

- Grundlüftung: Abluftventilatoren in Nassräumen (Bad, WC).
 - Option: Kontrollierte Wohnraumlüftung (Kompaktgeräte oder zentrale Anlage) kann projektspezifisch realisiert werden, je nach Bauherrnvorgabe und Energiekonzept.
-

11. SANITÄR-INSTALLATIONEN

- Anschlüsse: Warm- und Kaltwasserleitungen über zentrale Verteilung. Abwasser in PVC-/PP-Rohren.
 - Ausstattung:
 - In den Wohnungen Bad/WC, teilweise zusätzlich Gäste-WC.
 - Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen (Markenfabrikate).
 - Bodengleiche Duschen oder Badewannen, je nach Grundriss.
 - Warmwasser: Optional kombinierte Erwärmung über die Wärmepumpe bzw. zusätzlichen Speicher (Dimensionierung nach Bedarf).
-

12. KÜCHEN- / SCHREINERARBEITEN

- Kücheneinrichtung:
 - Fronten: Hochwertige Kunstharz-, Lack- oder Holzfurnierfronten(nach Bemusterung).
 - Arbeitsplatte: Naturstein (Granit), Kunststein oder Schichtstoff (je nach Ausstattungslinie).
 - Einbaugeräte: Markenfabrikate (Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Kochfeld).
 - Schreinerarbeiten: Eingebaute Garderoben, Einbauschränke auf Wunsch.
-

13. WAND- / DECKENBELÄGE (GIPSER- UND MALERARBEITEN)

- Wände: Innenwände meist in Gipsputz oder Gipsplattenbeplankung, gespachtelt und weiß gestrichen.
 - Decken: Betondecken mit Glattputz bzw. Anstrich (z. B. Dispersionsfarbe).
 - Feuchträume: Teilweise oder raumhoch gefliest. Alternativ werden verputzte / gestrichene Oberflächen in Spritzwasserbereichen abgedichtet.
-

14. BODENBELÄGE

- Wohn- und Schlafräume: Echtholzparkett oder Design-Vinylboden (Besprechung Musterkollektion, Preisgruppe).
 - Küche / Bad / WC: Keramische Fliesen oder Feinsteinzeug, rutschhemmend im Duschbereich.
 - Treppenhaus: Robuster, pflegeleichter Belag (z. B. Naturstein, Feinsteinzeug).
-

15. SPENGLERARBEITEN / SCHLOSSERARBEITEN

- Spengler: Blechverkleidungen, Rinnen, Fallrohre und Anschlüsse in Chromstahl, Aluminium oder feuerverzinktem Blech.
- Geländer / Handläufe: Metallkonstruktionen (Stahl pulverbeschichtet, Edelstahl oder verzinkt), je nach Gestaltungskonzept auch kombiniert mit Glas- oder Holzelementen.



Projekt-Informationen

16. AUFZUG

- Typ: Personenaufzug (Tragkraft mind. 630–800 kg / ca. 8 Personen) pro Haus oder ggf. je Häusergruppe.
 - Kabine: Robuste Innenverkleidung, barrierearmer Zugang, Türbreite min. 80–90 cm.
 - Steuerung: Mikroprozessor, Notrufeinrichtung, Brandfallsteuerung gemäß Norm.
-

17. UMGEBUNGSGESTALTUNG

- Außenanlagen: Wege, Sitzplätze und ggf. Spielplatz oder Grünfläche.
 - Zufahrt & Parkierung: Einfahrtsrampe zur Tiefgarage, Besucherparkplätze im Außenbereich (falls projektiert).
 - Bepflanzung: Bäume, Sträucher und Rasenflächen – abhängig vom örtlichen Pflanzenkonzept.
-

18. GARANTIELEISTUNG / SCHLUSSBEMERKUNGEN

- Garantie: Nach geltendem Recht (SIA-Normen), i. d. R. 2 Jahre für sichtbare Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel.
 - Bauherrenwünsche: Ausbauwünsche oder Änderungen (z. B. andere Bodenbeläge, zusätzliche Steckdosen etc.) können je nach Bautenstand berücksichtigt werden. Etwaige Mehr- oder Minderkosten werden individuell abgerechnet.
 - Vorbehalt: Änderungen zur Optimierung (bautechnisch, architektonisch, behördlich) bleiben vorbehalten. Maßgebend sind stets die im Werkvertrag / Kaufvertrag vereinbarten Baupläne und Ausführungsdokumente.
-

Der **Bauherr** realisiert an der Hauptstrasse in Malix eine hochwertige Wohnüberbauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern. Das Projekt setzt auf eine zeitgemäße Architektur, eine solide Massivbauweise und eine energieeffiziente Haustechnik. Der vorliegende Baubeschrieb fasst die wesentlichen Punkte zusammen. Abweichungen oder Änderungen bleiben aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Optimierungen und Kundenwünsche vorbehalten.

Vorgehensweise für den Kauf und die Gestaltung Ihrer neuen Wohnung

1. SCHRITT – KAUFZUSAGE UND ANZAHLUNG

a. Kaufinteresse

- Sie erhalten detaillierte Unterlagen zu den verfügbaren Wohnungen: Grundrisse, Ausstattungsvarianten, Preislisten.
- Bei weiterem Interesse erfolgt ein Beratungsgespräch zur Klärung offener Fragen.

b. Reservierung

- Um Ihre Wunschwohnung zu sichern, unterzeichnen Sie eine Reservationsvereinbarung.
 - Die Bezahlung der vereinbarten Reservationssumme gilt als Kaufzusage.
-

2. SCHRITT – ERSTES GESPRÄCH MIT ARCHITEKTURTEAM

a. Erstbesprechung

- Gemeinsame Durchsicht der Grundrisse und Ausstattungsmöglichkeiten.
- Aufnahme von spezifischen Kundenwünschen (z. B. zusätzliche Steckdosen, alternative Küchenaufteilung etc.).

b. Beratung

- Empfehlungen für raumtechnische Anpassungen (z. B. Raumgrößen, Wandstellungen).
- Grobe Kostenabschätzungen bei Sonderwünschen oder Ausbauvarianten.



Projekt-Informationen

c. Terminplan

- Vereinbarung der nächsten Schritte (Bemusterung,Auswahltreffen).
 - Vorläufiger Zeitrahmen für den Ausbau und die Fertigstellung.
-

3. SCHRITT – AUSWAHL VON SANITÄR-, KÜCHEN- UND ELEKTROPROJEKT

a. Bemusterungstermine

- Sie besuchen Showrooms oder Ausstellungen, um sich über Materialien und Produkte zu informieren (z. B. Küchenfronten, Armaturen, Bodenbeläge).
- Präsentation von Musterkollektionen, Angebotsvergleichen und Empfehlungen.

b. Persönliche Gestaltung

- Auf Wunsch sind individuelle Lösungen möglich (z. B. exklusive Materialien, Sonderanfertigungen).
- Rücksprache mit dem Architekturbüro, ob bautechnische/ statische Voraussetzungen gegeben sind.

c. Fixierung und Angebot

- Ihre finale Auswahl (Sanitärobjekte, Küchenlayout, Elektroausstattung) wird dokumentiert.
 - Bei Mehrkosten erhalten Sie eine separate Offerte, die Sie vor Baubeginn unterzeichnen können.
-

4. SCHRITT – SCHLUSSAUSWAHL UND FREIGABE

a. Zusammenführung aller Details

- Pläne werden final ergänzt und mit den definitiven Materialien, Ausstattungen und Farben versehen.
- Prüfung der Umsetzung (Statik, Haustechnik, Normen).

b. Auftrag an Unternehmer

- Nach Ihrer Freigabe gehen die abschließenden Pläne an die jeweiligen Fachbetriebe (Elektro, Sanitär, Küchenlieferant etc.).



Projekt-Informationen

- Einhaltung der Termin- und Lieferfristengemäß Baufortschritt.

c. Vertrags- und Projektabschluss

- Unterzeichnung der Endversion der Ausführungspläne und ggf. Ergänzung des Kaufvertrags (Sonderwünsche).
- Start der Ausführungsphase und regelmäßige Information über den Baufortschritt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

Entdecken Sie modernes Wohnen mit Weitblick – in der „Panorama-Residenz“!

Geo-Lage:



Projekt-Informationen



Hemmi Immobilien

Wiherwäg 2

7075 Churwalden

Tel +41 81 356 2160

Mail: immo@feritel.swiss

Web: feritel.swiss