



Hier entstehen Eigentumswohnungen
mit Einfamilienhaus - Flair

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft V38

c/o Rauch Management Consulting
Engadinstrasse 49/51
7000 Chur
www.v38.ch

ARCHITEKTUR

Anja Sturzenegger Architektur

Engadinstrasse 49/51
7000 Chur
www.astarch.ch

VERKAUF

Rauch Management Consulting

Christian Rauch
+ 41 (0)79 769 81 73
chr@rauchmanagement.ch



Wunderschön auf sonniger Anhöhe!
Die Gemeinde Bonaduz

ORT

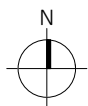
Nicht nur wunderschön gelegen, sondern auch sehr gut erschlossen. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto oder ÖV nach Chur, Flims Laax oder Thusis.

Bonaduz mit rund 3'700 Einwohnern hat sich längst zu einem lebendigen Wohn- und Geschäftsort mit guten Infrastrukturen und einem tiefen Steuerfuss entwickelt.

Neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Volg, Metzgerei, Apotheke und Bäckerei, finden Sie in Bonaduz auch Ärzte, Banken, Autogaragen, Coiffeur- und Kosmetik-Salons, Hotels und verschiedene Restaurants. Über 40 Vereine zeugen von einer aktiven Gemeinschaft. Es gibt Turnhallen, Sport-Minigolf- und Tennisplätze. Zudem liegen im näheren Umkreis diverse Wintersportgebiete. Flims Laax erreichen Sie innert 15 Minuten und den Golfplatz in Domat/Ems in 5 Minuten.

LEGENDE

- Wohnhaus Versamerstrasse 38
- 1 Bahnhof 280 m
- 2 Schule & Kindergarten 450 m
- 3 Coop 400 m
- 4 Volg 60 m
- 5 Bäckerei & Cafe 300 m
- 6 Metzgerei 220 m
- 7 Apotheke 220 m
- 8 Graubündner Kantonalbank 350 m
- 9 Tankstelle 800 m





AUSSERGEWÖHNLICH

Vielseitige & grosszügige Innen- als auch Aussenräume

"Rundum" - Blick

Modernes Wohnkonzept -
Architektur trifft Funktionalität

Alle Nasszellen mit Fenster

Hohe Privatsphäre & Individualität

Flexibel wählbare Ausbaustandards

Gehobener Ausbaustandard - TOP - im
Kaufpreis enthalten

Sie suchen, wir bieten!
Qualität - Individualität - Fairness



INNOVATIV & KOMPETENT

Minergie A & P Label steht für Qualität, Komfort und Klimaschutz

Minergie - P Optimale Gebäudehülle

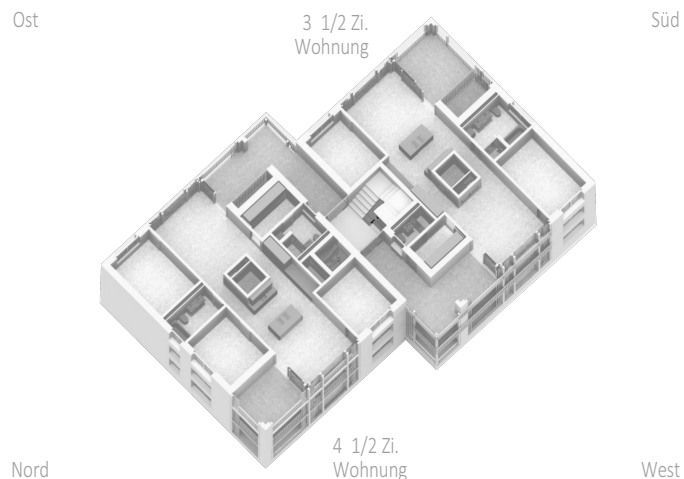
Minergie - A Maximale Unabhängigkeit dank Eigenstromproduktion

Autonomie durch Effizienz & Eigenstrom sichert langfristige Minimierung der Nebenkosten.

Wir bauen für die Zukunft!
Gewissenhaft - Nachhaltig - Hochwertig



Versamerstrasse
Blickrichtung Versam



Grundriss
Isometrische Darstellung

PROJEKT

Das Wohnhausprojekt an der Versamerstrasse 38 in Bonaduz besticht durch Wohnqualität und Autonomie.

Im Fokus der Architektur stehen zum einen die Bedürfnisse nach Individualität und Privatsphäre, zum anderen das bestehende Ortsbild an der Versamerstrasse.

Im Fokus der Bau- und Gebäude-Technik stehen Qualität, Effizienz und Ökologie.

Wohnen wie in einem Einfamilienhaus - so der Leitfaden bei der Entwicklung des Wohnkonzeptes.

Es werden vielseitige und grosszügige Innen- als auch Aussenräume geschaffen. Jede Wohneinheit ist in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet, was einen "Rundum"- Blick wie bei einem Einfamilienhaus ermöglicht.

Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt über einen privaten Aussenraum. Dem offenen Balkon gegenüberliegend befindet sich mit der verglasten Loggia ein, in die entgegengesetzten Himmelsrichtungen ausgerichteter, zweiter Aussenbereich.

Wohnen, Kochen und Essen besteht aus einem grossen lichtdurchfluteten Raum, welcher durch die mittige Küche und den Technikblock strukturiert wird, ohne dabei die Grosszügigkeit des gesamten Raumes einzubüssen.

Die Eigentümer können mit flexibel wählbaren Ausbaustandards, BASIS- TOP- PLUS, den Innenausbau und den entsprechenden Verkaufspreis mitgestalten. Wobei die gelisteten Preise bereits den Ausbau TOP enthalten.

Aus bautechnischer Sicht wird bei dem Projekt auf Qualität und Nachhaltigkeit gesetzt.

Minergie- P:
Der Gebäudehüllenprofi- Durch eine perfekt gedämmte, luftdichte Hülle wird der Heizenergiebedarf eines Gebäudes auf ein absolutes Minimum reduziert.

Minergie- A:
Maximale Unabhängigkeit- Die gesamte Energie, die das Gebäude und ihre Bewohner verbrauchen, wird selber produziert. Dies reduziert nicht nur die Nebenkosten erheblich, sondern trägt zum Klimaschutz und der Energiewende bei.

Die Zertifizierung im Label Minergie-P und A ist ein Qualitätsnachweis des Gebäudes, welcher die Beurteilung des Neuwertes, als auch der Werterhaltung der Anlage äusserst positiv beeinflusst.

Mehr zum Thema Minergie unter;
www.minergie.ch



Muster: Küche mit Insel und Pendelleuchte
Projekt Sturzenegger Architektur



Muster: Kaminofen mit Wärmespeicher
von Attika Feuerkultur

GEBÄUDE

Bau & Hülle	Massivbauweise mit 24cm Aussenwärmedämmung in Steinwolle, verputzt
Steildach	Vollflächige PV- Anlage Spenglerarbeiten in Kupfer
Fenster	Holz- Metall mit Dreifach-Isolierverglasung
Sonnen- Schutz	Markisen Wohn- & Essraum Rafflamellen Zimmer & Bad
Balkon & Loggia	Terracotta Bodenplatten auf Splitt verlegt
Verglasung Loggia	Schiebe- Dreh- System aus Metall

TECHNIK

Heizung	Wärmepumpe mit Erd-Sonden sowie Free-Cooling System über Bodenheizung
Lüftung	Dezentrale Komfortlüftung Jede Wohneinheit eigenes Gerät
Elektro	PV-Anlage mit ZEV zum Eigenverbrauch von Strom E-Mobility Grundausstattung (Station seitens Verbraucher)
Aufzug	Rollstuhlgängiger Personenaufzug

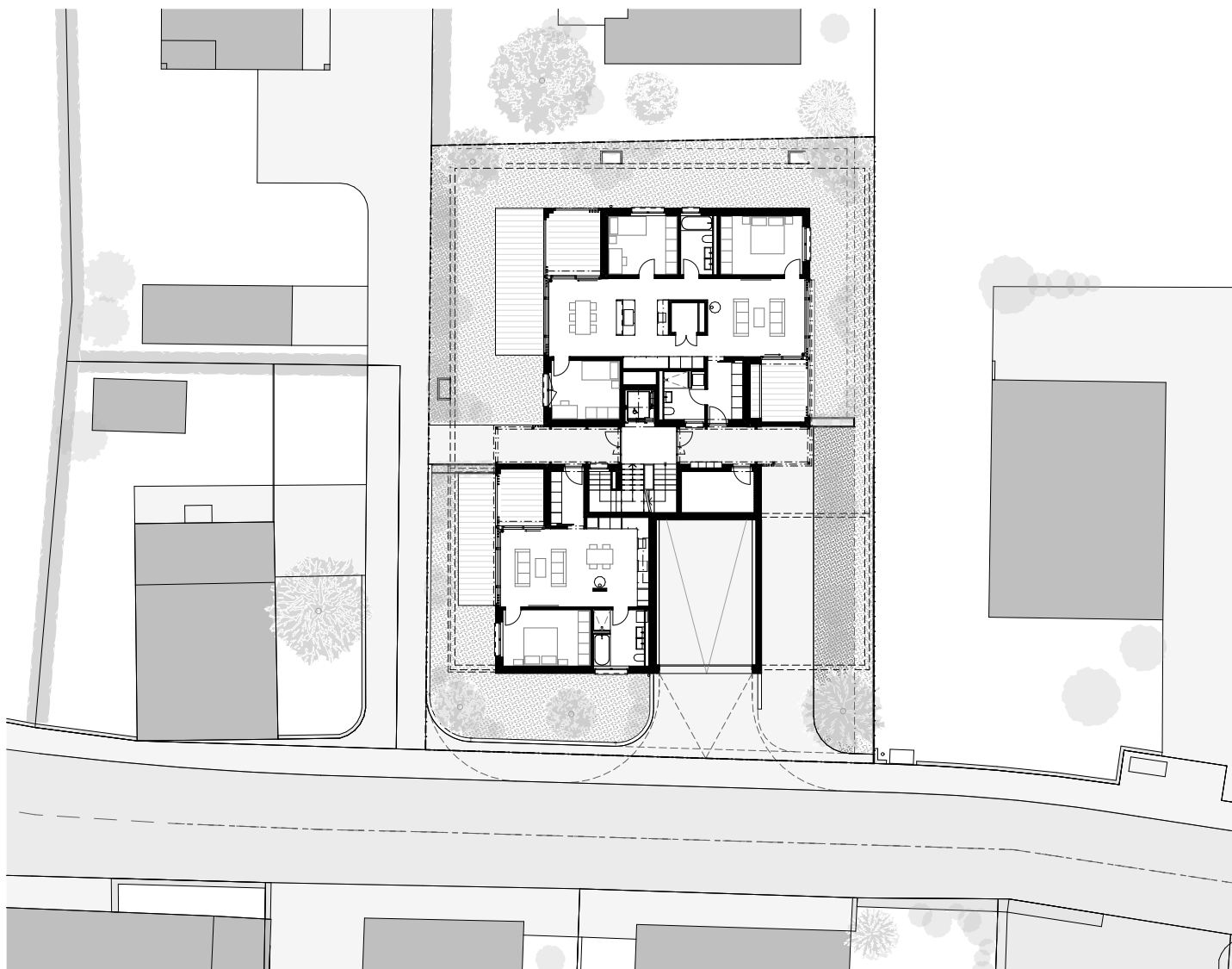
INNENAUSBAU

Böden	Eingang, Küche, Nasszellen Feinsteinzeugplatten Alle weiteren Räume Parkett Eiche, Landhausdielen
Decken	Weissputzdecken, gestrichen mit int. Vorhangschiene
Wände	Nasszellen Feinsteinzeug-Platten 60 x 30cm Alle weiteren Räume verputzt Korn 1mm, weiss gestrichen
Licht	Eingang, Küche, Nasszellen mit Spots, Kochinsel Pendelleuchte, alle weiteren Räume Lampenstellen (ohne Leuchte)

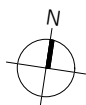
AUSBAU TOP

Im Kaufpreis ist ein gehobener Standard, bezeichnet mit TOP, enthalten.

Küche	Schreinerküche mit Insel Hochwertige Geräte Bsp. V-Zug V4000 Steinabdeckung, PK 4 - 5 Vielseitige Innenausbauten
Schreiner	Garderobeneinbauschränk Unterbau in allen Nasszellen
Nasszellen	Regenbrause & Design Klosett
Feuerung	Kaminofen mit Wärmespeicher bsp. siehe Muster



Mst. 1:350



EINHEITEN

DACHGESCHOSS	3 1/2 ZI. WOHNUNG G
2. OBERGESCHOSS	3 1/2 ZI. WOHNUNG F 4 1/2 ZI. WOHNUNG E
1. OBERGESCHOSS	3 1/2 ZI. WOHNUNG D 4 1/2 ZI. WOHNUNG C
ERDGESCHOSS	2 1/2 ZI. WOHNUNG B 4 1/2 ZI. WOHNUNG A



ANSICHT OST



ANSICHT WEST

Mst. 1:250



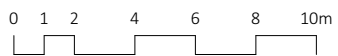


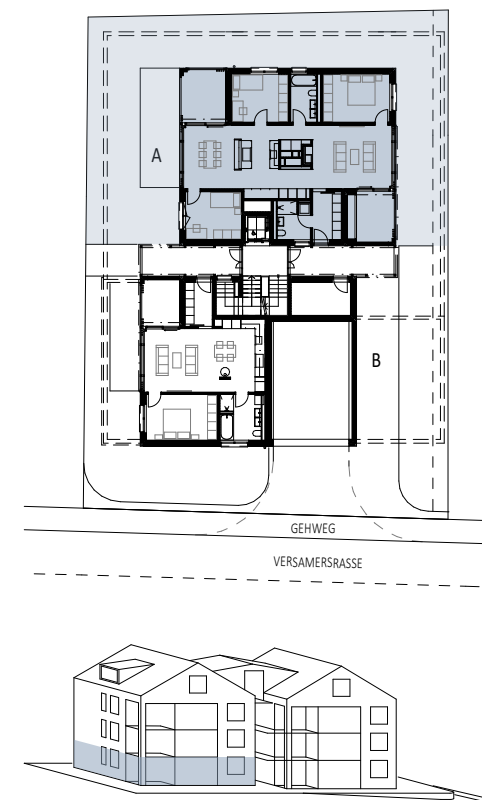
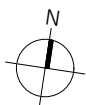
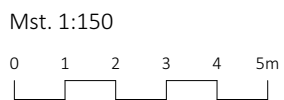
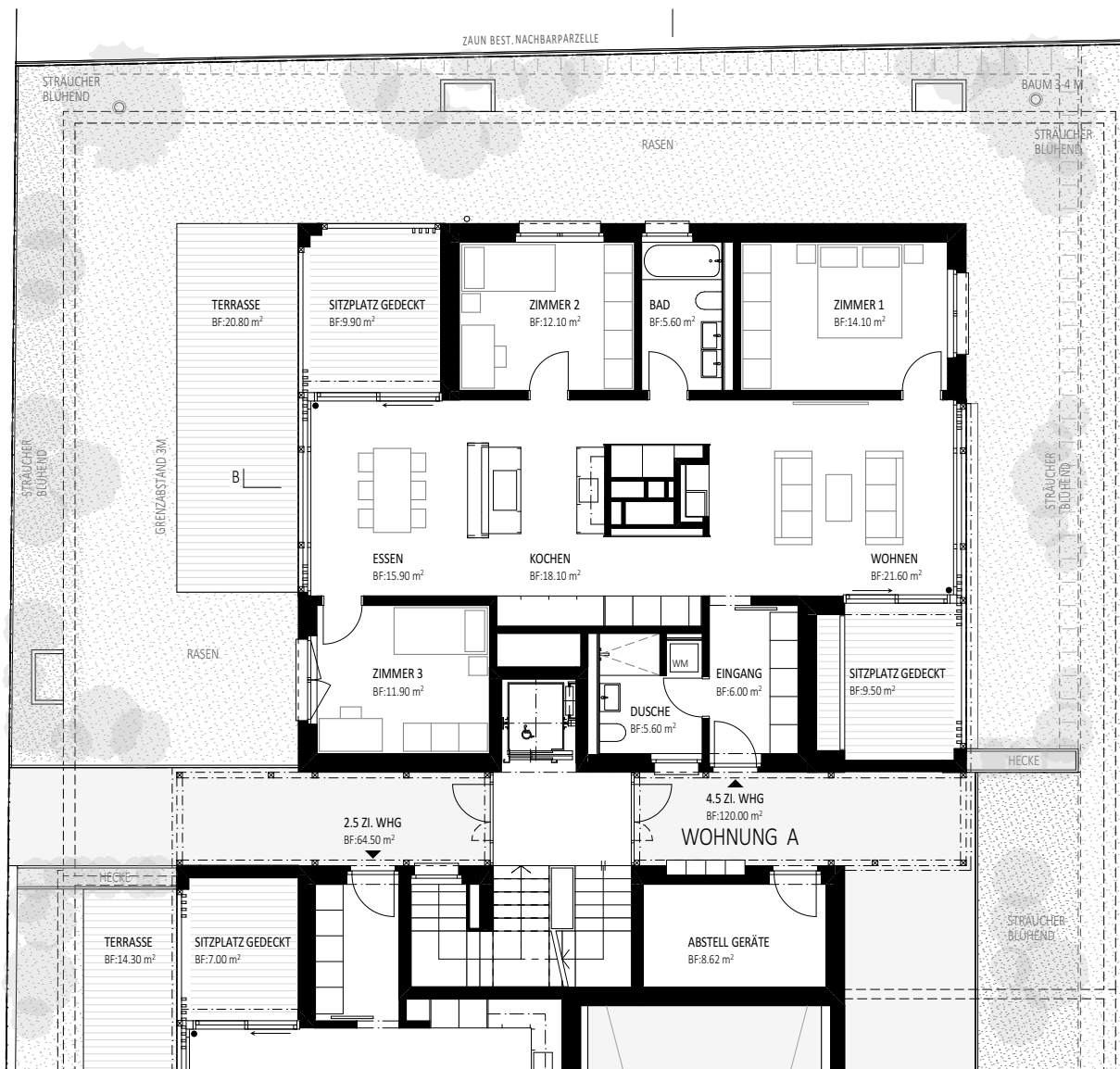
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

Mst. 1:250

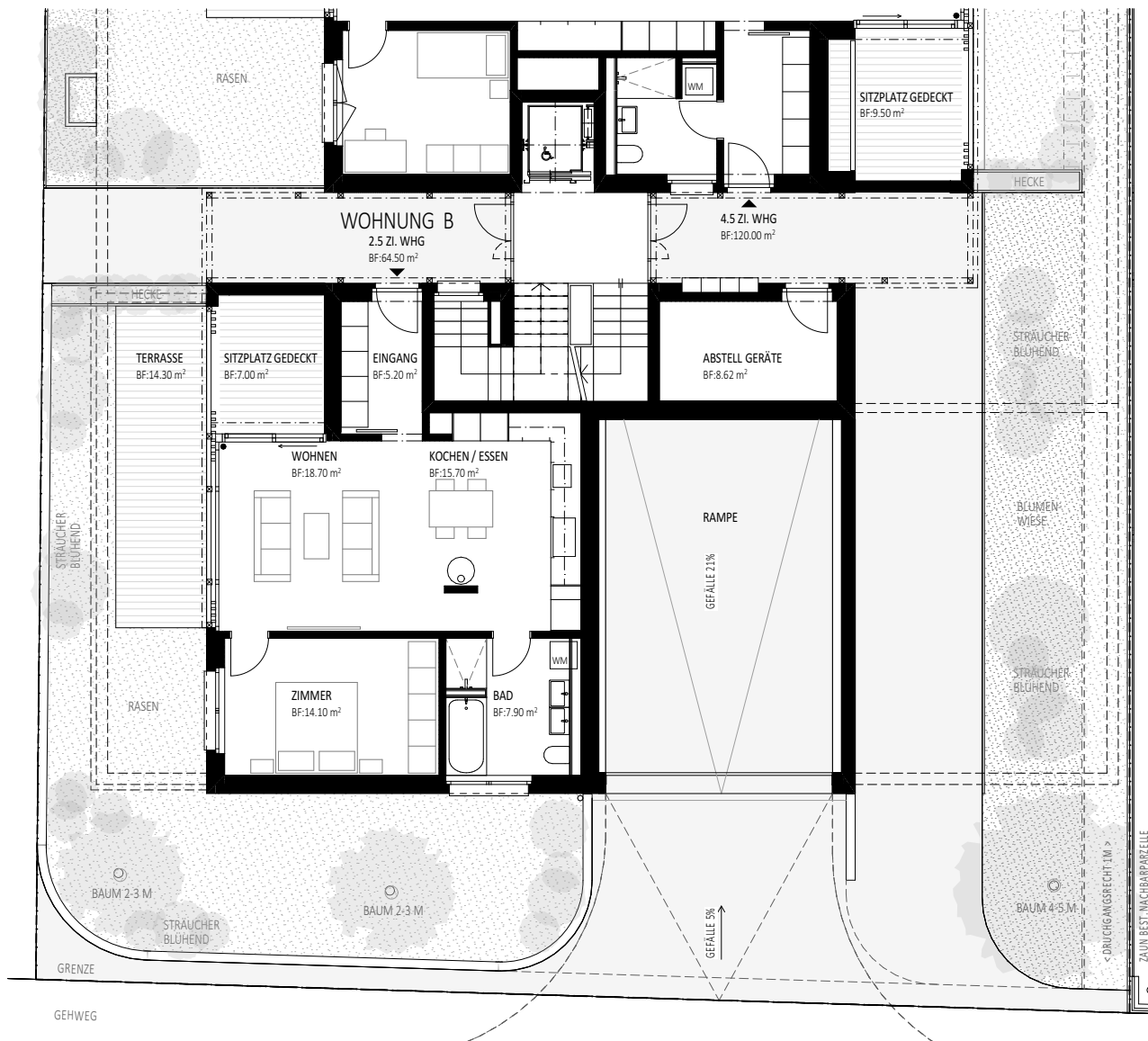




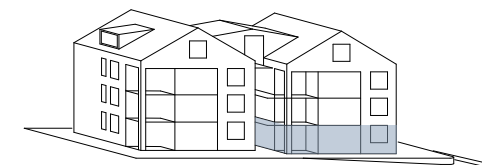
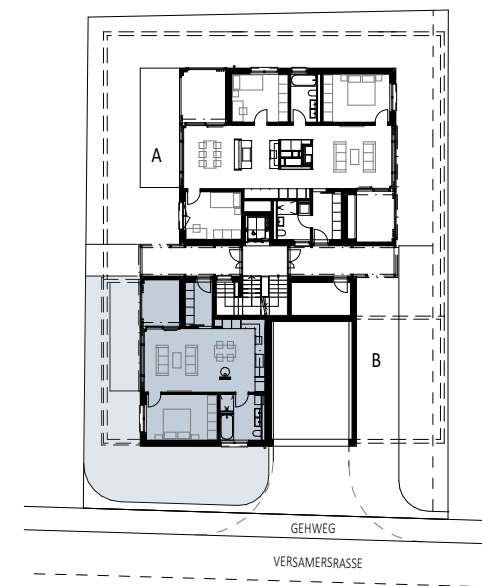
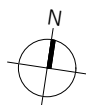
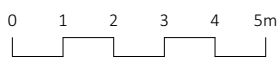
WOHNUNG A 4 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE	=	120.00 m ²
SITZPLATZ GEDECKT	=	19.40 m ²
TERRASSE	=	20.80 m ²
GARTEN	=	175.50 m ²
AUSBAU TOP	=	1'350'000.00
WERTQUOTE	=	150
AUSBAU BASIS	=	ca. - 25'000.00
AUSBAU PLUS	=	ca. + 35'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



Mst. 1:150



WOHNUNG B 2 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE	=	64.50 m ²
SITZPLATZ GEDECKT	=	7.00 m ²
TERRASSE	=	14.30 m ²
GARTEN	=	63.70 m ²

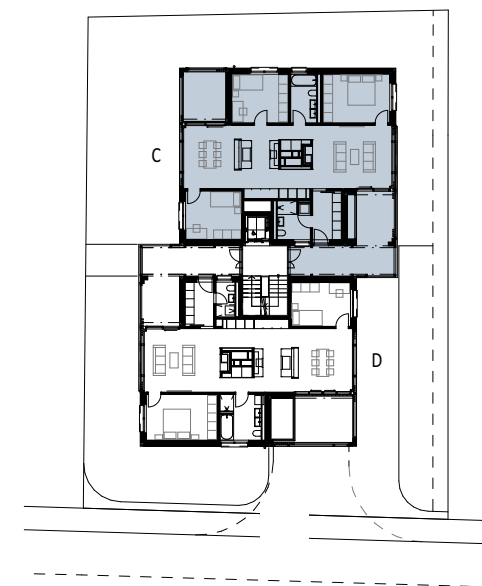
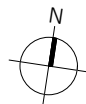
AUSBAU TOP	=	710'000.00
WERTQUOTE	=	90

AUSBAU BASIS	=	ca. - 15'000.00
AUSBAU PLUS	=	ca. + 28'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



Mst. 1:100



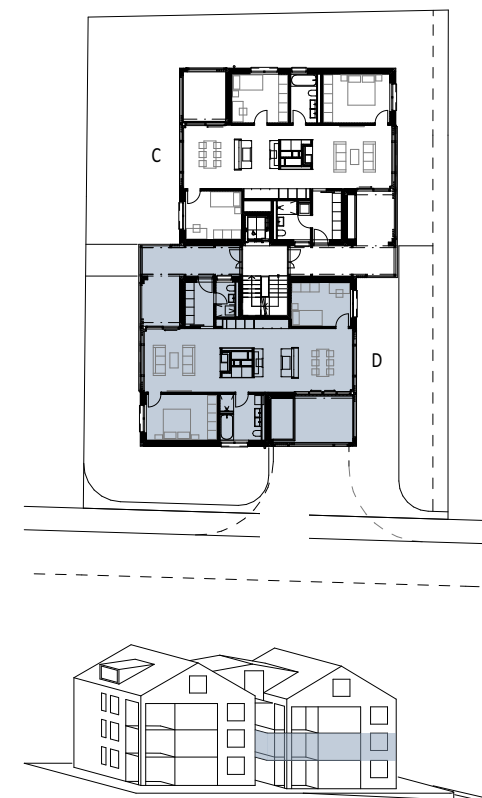
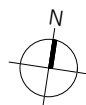
WOHNUNG C 4 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE	=	120.00 m ²
BALKON	=	23.80 m ²
LOGGIA	=	9.90 m ²
AUSBAU TOP	=	1'230'000.00
WERTQUOTE	=	145
AUSBAU BASIS	=	ca. - 25'000.00
AUSBAU PLUS	=	ca. + 35'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



Mst. 1:100



WOHNUNG D 3 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE	=	105.00 m ²
BALKON	=	20.60 m ²
LOGGIA	=	17.50 m ²

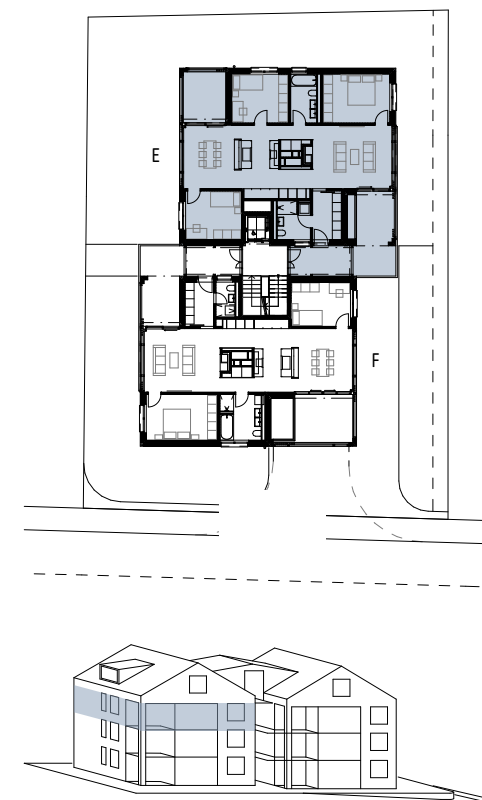
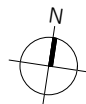
AUSBAU TOP	=	1'100'000.00
WERTQUOTE	=	120

AUSBAU BASIS	=	ca. - 25'000.00
AUSBAU PLUS	=	ca. + 35'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



Mst. 1:100



WOHNUNG E 4 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE = 120.00 m²
 BALKON = 23.80 m²
 LOGGIA = 9.90 m²

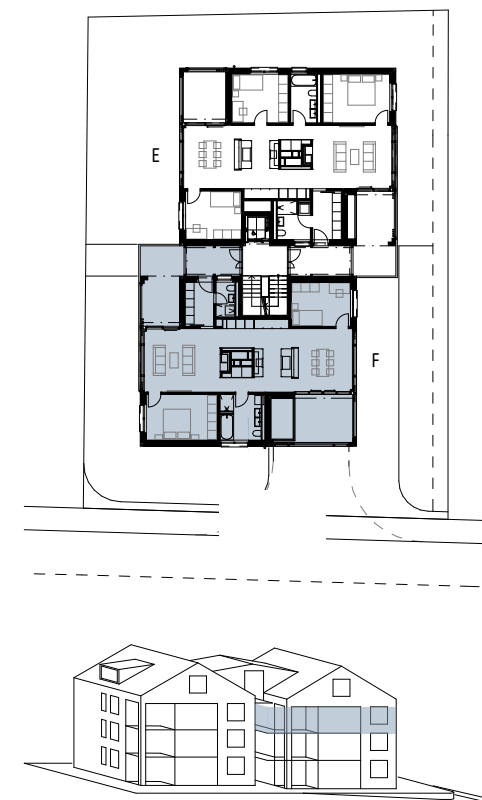
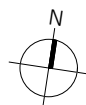
AUSBAU TOP = 1'280'000.00
 WERTQUOTE = 145

AUSBAU BASIS = ca. - 25'000.00
 AUSBAU PLUS = ca. + 35'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



Mst. 1:100



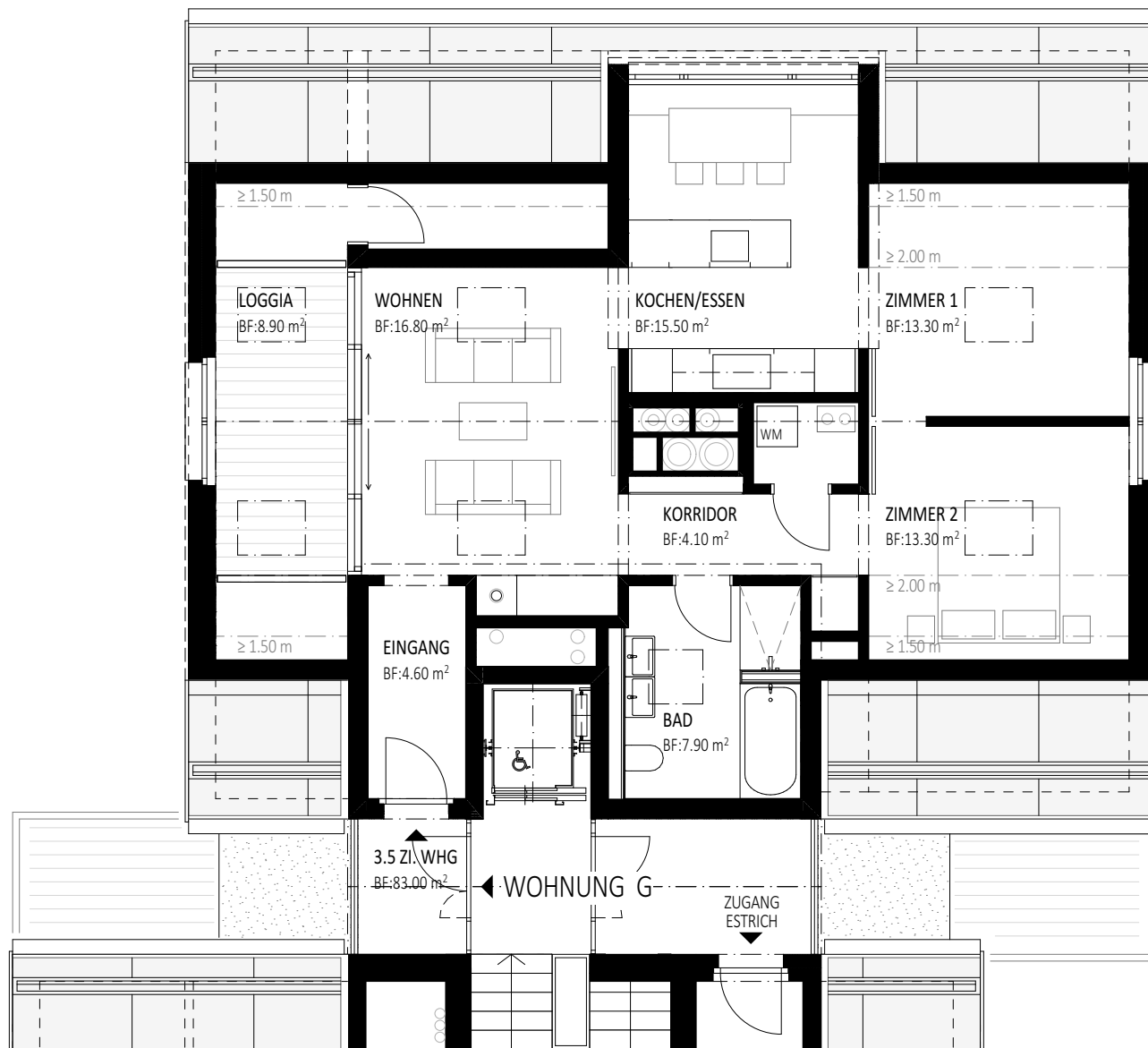
WOHNUNG F 3 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE = 105.00 m²
BALKON = 20.60 m²
LOGGIA = 17.50 m²

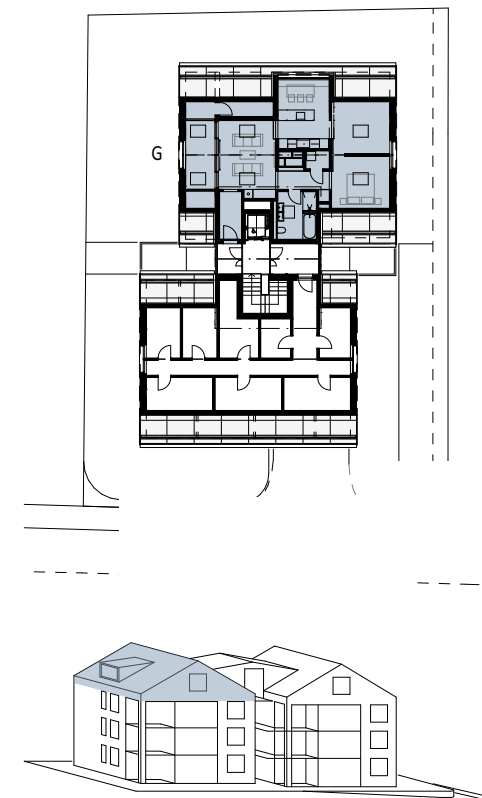
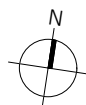
AUSBAU TOP = 1'150'000.00
WERTQUOTE = 120

AUSBAU BASIS = ca. - 25'000.00
AUSBAU PLUS = ca. + 35'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



Mst. 1:100



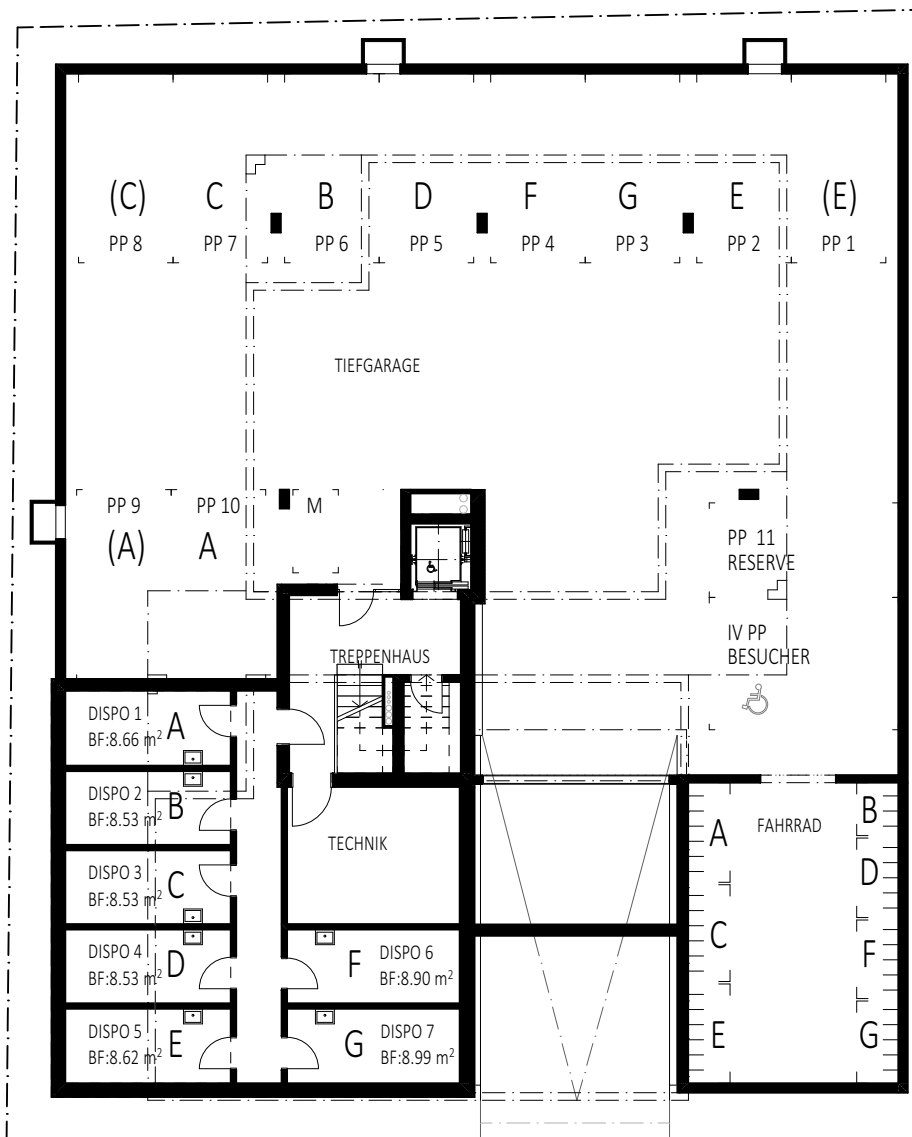
WOHNUNG G 3 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE = 83.00 m²
LOGGIA = 8.90 m²

AUSBAU TOP = 1'090'000.00
WERTQUOTE = 115

AUSBAU BASIS = ca. - 15'000.00
AUSBAU PLUS = ca. + 30'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände

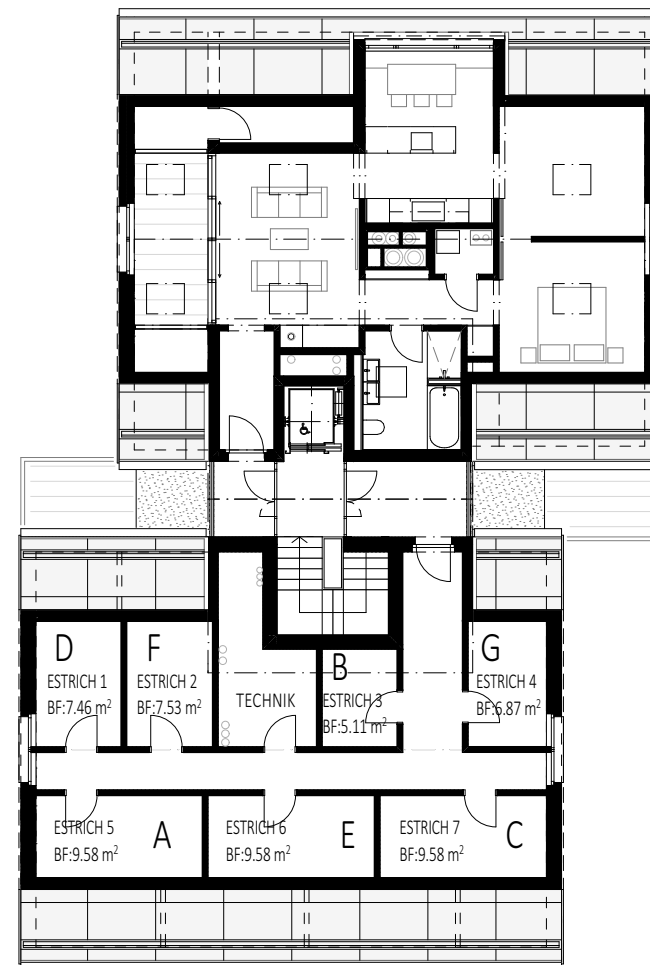


MEHRZWECK

DISPORAUM = 20'000.00

TIEFGARAGE

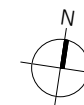
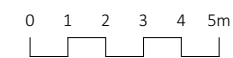
PARKPLATZ = 35'000.00




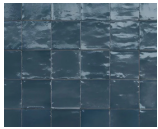





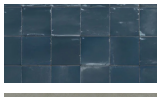



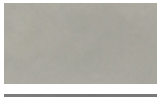




ESTRICH

ABSTELLRAUM = INKL.

Mst. 1:200



<p>Exklusiver Ausbau</p> <p>ca. + 16'000 Fr.</p> <p>PLUS</p>	 <p>Cheminée mit Wärmespeicher z.B. Rüegg Cheminée Schweiz ca. ± 8'000 Fr.</p>	  <p>Eiche Vintage, geölt, fallende Längen & Breiten Nutzschicht 3.2mm, Deklatation EU ca. + 5'000 Fr.</p> <p>In vier Farben erhältlich</p>	  <p>V1- MARAZZI In diversen Farben & Formaten erhältlich</p> <p>V2- Facettenfliesen In diversen Farben erhältlich</p> <p>Wände vollflächig in MARAZZI oder Facettenfliesen Boden Feinsteinzeugplatten dito BASIS ca. + 3'000 Fr.</p>
<p>Gehobener Ausbau</p> <p>Im Kaufpreis enthalten</p> <p>TOP</p>	 <p>Kaminofen mit Wärmespeicher z.B. Attika Feuerkultur</p>	  <p>Eiche gehobelt, geölt, Diele 2205 x 176mm Nutzschicht 3.2mm, Deklatation EU</p> <p>In vier Farben erhältlich</p>	   <p>Bsp. Boden- Wand Kombinationen vollflächig</p> <p>Bsp. Boden- Wand Kombinationen Fläche reduziert</p> <p>Bsp. Boden- Wand Kombinationen Fläche reduziert</p> <p>Wände vollflächig in BASIS o. reduziert TOP (ca. 50% Fläche) Boden Feinsteinzeugplatten dito BASIS</p>
<p>Marktüblicher Ausbau</p> <p>ca. - 10'000 Fr.</p> <p>BASIS</p>	<p>Anschlüsse Zuluft- und Abluft, vorhanden Ausbau späterer Zeitpunkt möglich ca. - 6'000 Fr.</p>	  <p>Eiche lebhaft, geölt, Diele 2205 x 176mm Nutzschicht 2.5mm, Deklatation EU ca. - 2'000 Fr.</p> <p>In vier Farben erhältlich</p>	   <p>In diversen Farben erhältlich 30 x 60 cm</p> <p>Wandfläche reduziert auf Spritzbereich (ca. 50% v. Fläche) Boden & Wand Feinsteinzeugplatten ca. - 2'000 Fr.</p>

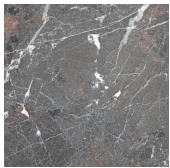









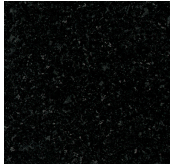




AUSBAU

FEUERUNG

PARKETT

PLATTEN

Mehr- Minderkosten auf Basis 4 1/2 Zi. Wohnung

<p>Exklusiver Ausbau</p> <p>ca. + 3'000 Fr.</p> <p>PLUS</p>	 <p>Stein Arbeitsfläche ~ PK 6-7 Breccia Imperiale satiniert</p>	 <p>Kunstharz beschichtet Eurodekor Plus- Mehrblatt</p>	<p>Möbel Kochinsel MIT Tablarschränke oder Sitznische/Bar Richtung Essen</p> <p>Kochinsel</p>	 <p>Möbelgriffleiste vollintegriert</p>	<p>Unterbauten; 1 Pfannenauszug 1 Gewürz- Flaschenauszug 6 mit Schubladenauszüge 2 mit Tablaren</p> <p>Schränke Vielseitiger Innenausbau</p>	 <p>Oberbauten mit LED- Band</p>	 <p>Pendelleuchte über Insel NEKO DASH 40</p>
<p>Gehobener Ausbau</p> <p>Im Kaufpreis enthalten</p> <p>TOP</p>	 <p>Stein Arbeitsfläche ~ PK 4-5 Nero Assoluto satiniert</p>	 <p>Kunstharz beschichtet Eurodekor Plus- Mehrblatt</p>	<p>Möbel Kochinsel MIT Tablarschränken oder Sitznische/Bar Richtung Essen</p> <p>Kochinsel</p>	 <p>Möbelgriffe/Leisten mittleres Preissegment</p>	<p>Unterbauten; 1 Pfannenauszug 1 Gewürz- Flaschenauszug 6 mit Schubladenauszüge 2 mit Tablaren</p> <p>Schränke Vielseitiger Innenausbau</p>	 <p>Oberbauten mit LED- Band</p>	 <p>Pendelleuchte über Insel NEKO DASH 40</p>
<p>Marktüblicher Ausbau</p> <p>ca. - 3'000 Fr.</p> <p>BASIS</p>	 <p>Stein Arbeitsfläche ~ PK 2-3 Nero Seta poliert</p>	 <p>Kunstharz beschichtet Eurodekor- Einblatt</p>	<p>Möbel Kochinsel OHNE Tablarschränke oder Sitznische/Bar Richtung Essen</p> <p>Kochinsel</p>	 <p>Möbelgriffe aus Standard- Kollektion</p>	<p>Unterbauten; 1 Pfannenauszug 1 Gewürz- Flaschenauszug 2 mit Schubladenauszüge 6 mit Tablaren</p> <p>Schränke Einfacher Innenausbau</p>	 <p>Oberbauten mit Einbauspots</p>	 <p>Pendelleuchte über Insel NEKO DASH 40</p>

AUSBAU

KÜCHEN ABDECKUNG, MÖBEL & BELEUCHTUNG

Mehr- Minderkosten auf
Basis 4 1/2 Zi. Wohnung

<p>Exklusiver Ausbau ca. + 4'000 Fr.</p> <p>PLUS</p>	 <p>LAUFEN SEMIPRO Edelstahl mit Auszugsbrause</p>	 <p>FRANKE MYTHOS MYX Edelstahl, 40 x 50cm</p>	 <p>Kochfeld V-ZUG CombiCookTop V4000</p>	 <p>CombiSteamer V-ZUG V6000 Höhe 45cm</p>	 <p>Backofen V-ZUG Combair V6000 Höhe 60cm</p>	 <p>Spülmaschine V-ZUG AdoraSpülen V6000</p>	 <p>Kühlschrank V-ZUG CombiCooler V4000</p>
<p>Gehobener Ausbau Im Kaufpreis enthalten</p> <p>TOP</p>	 <p>LAUFEN TWIN Edelstahl mit Auszugsbrause</p>	 <p>FRANKE MYTHOS MYX Edelstahl, 40 x 50cm</p>	 <p>Kochfeld V-ZUG CombiCookTop V4000</p>	 <p>CombiSteamer V-ZUG V4000 Höhe 45cm</p>	 <p>Backofen V-ZUG Combair V4000 Höhe 60cm</p>	 <p>Spülmaschine V-ZUG AdoraSpülen V4000</p>	 <p>Kühlschrank V-ZUG CombiCooler V4000</p>
<p>Marktüblicher Ausbau ca. - 2'000 Fr.</p> <p>BASIS</p>	 <p>LAUFEN TWIN Chrom mit Auszugsbrause</p>	 <p>FRANKE LARGO LAX Edelstahl, 40 x 50cm</p>	 <p>Kochfeld V-ZUG CombiCookTop V4000</p>	 <p>Steamer V-ZUG V4000 Höhe 45cm</p>	 <p>Backofen V-ZUG Combair V2000 Höhe 60cm</p>	 <p>Spülmaschine V-ZUG AdoraSpülen V2000</p>	 <p>Kühlschrank V-ZUG CombiCooler V4000</p>

AUSBAU

KÜCHEN ARMATUREN & GERÄTE

Mehr- Minderkosten auf Basis 4 1/2 Zi. Wohnung

<p>Exklusiver Ausbau ca. + 7'000 Fr.</p> <p>PLUS</p>	 <p>Becken Villeroy & Boch mit Schreinerunterbau</p>	 <p>Mischer KWC BEVO Ausladung 195</p>	 <p>Klosett LAUFEN MODERNA S Platte Sigma40, Edelstahl</p>	 <p>Duschsystem KWC THERM STYLE, Regenbrause D 30cm</p>	 <p>Badewanne PURISTA Stahl, Schallsoliert</p>	 <p>Spiegelschrank Cubango Novo, 2 x 2er- Steckdosen</p>	 <p>Handtuchradiator Cobra-Therm, Elektro, Bad & DU</p>
<p>Gehobener Ausbau Im Kaufpreis enthalten</p> <p>TOP</p>	 <p>Waschtisch LAUFEN VAL mit Schreinerunterbau</p>	 <p>Mischer KWC BEVO Ausladung 140</p>	 <p>Klosett LAUFEN MODERNA S Platte Sigma40, Edelstahl</p>	 <p>Duschsystem KWC THERM STYLE, Regenbrause D 30cm</p>	 <p>Badewanne ARIA 50 Stahl, Schallsoliert</p>	 <p>Spiegelschrank Procasa Cinque, 2 x 2er- Steckdosen</p>	 <p>Handtuchradiator Cobra-Therm, Elektro, Hauptbad</p>
<p>Marktüblicher Ausbau ca. - 6'000 Fr.</p> <p>BASIS</p>	 <p>Waschtisch LAUFEN VAL ohne Unterbau</p>	 <p>Mischer Procasa Tre Ausladung 110</p>	 <p>Klosett LAUFEN MODERNA R Platte Sigma20, Kunststoff</p>	 <p>Duschenmischer KWC THERM STYLE</p>	 <p>Badewanne ARIA 50 Stahl, Schallsoliert</p>	 <p>Spiegelschrank Procasa Cinque, 1 x 2er- Steckdose</p>	 <p>Handtuchradiator nur Leerrohr vorgesehen</p>

AUSBAU

NASSZELLEN

Mehr- Minderkosten auf Basis 4 1/2 Zi. Wohnung

TERMINE

Baustart Sommer 2026
Bauende Winter 2027

BEMERKUNGEN

Wohnungsflächen sind exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände angegeben.

Einschlägige, für das Projekt geltende SIA Normen werden eingehalten.

Notwendige bautechnische Änderungen bleiben vorbehalten und können zu Anpassungen in den Plänen führen.

Sämtliche Erstellungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Gebühren für die aml. Schätzung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Angaben und Informationen in diesem Dokument sind nicht rechtsbindend.

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft V38

c/o Rauch Management Consulting
Engadinstrasse 49/51
7000 Chur
www.v38.ch

ARCHITEKTUR

Anja Sturzenegger Architektur

Engadinstrasse 49/51
7000 Chur
www.astarch.ch

KONTAKT / VERKAUF

Rauch Management Consulting

Christian Rauch
+ 41 (0)79 769 81 73
chr@rauchmanagement.ch