



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

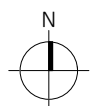
Nicht nur wunderschön gelegen, sondern auch sehr gut erschlossen. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto oder ÖV nach Chur, Flims Laax oder Thusis.

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

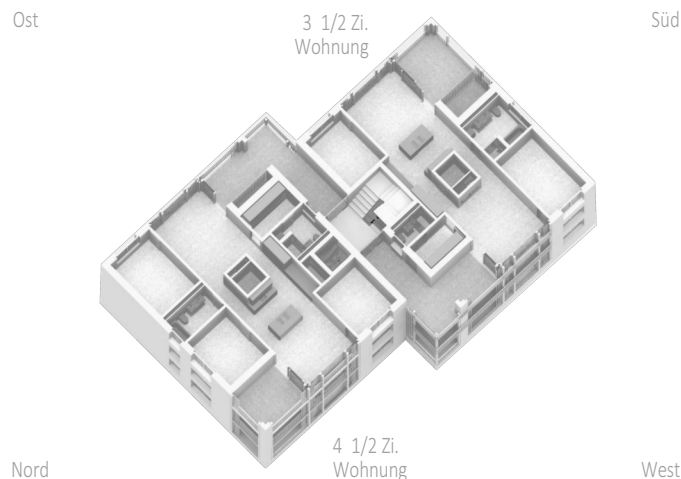
Minergie A & P Label steht für Qualität, Komfort und Klimaschutz

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. Vorhangschienen
Wände	Nasszellen Feinsteinzeug- Platten 60 x 30cm Alle weiteren Räume verputzt Korn 1mm, weiss gestrichen
Licht	Eingang, Küche, Nasszellen mit Spots, Kochinsel Pendel- Leuchte, alle weiteren Räume Lampenstellen (ohne Leuchte)

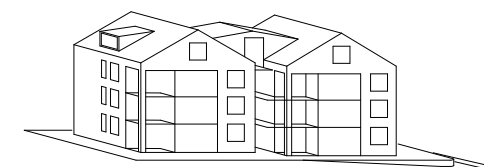
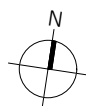
AUSBAU TOP

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 Wärme- Speicher 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

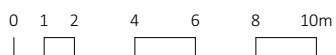


ANSICHT OST



ANSICHT WEST

Mst. 1:250



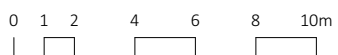


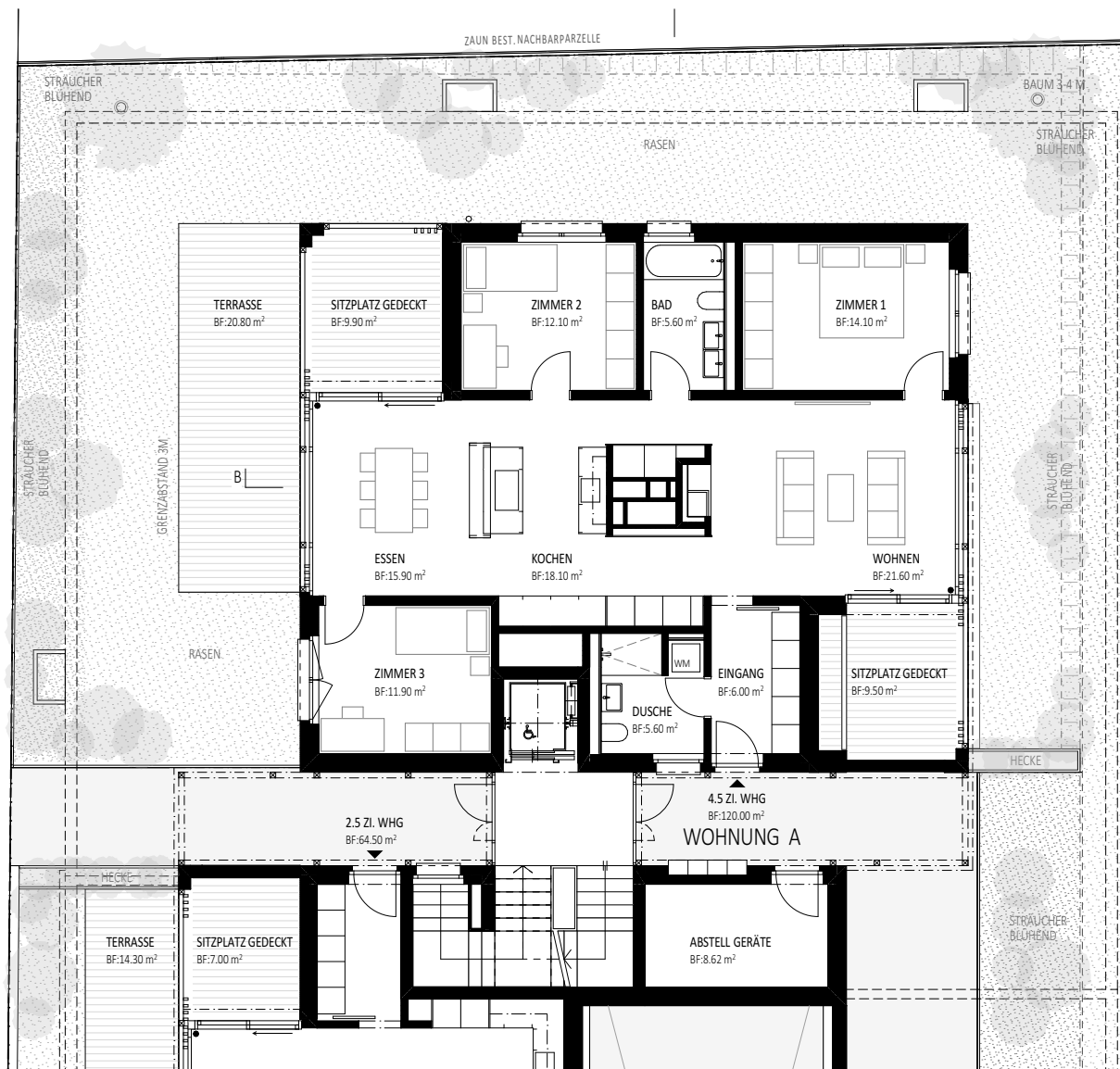
ANSICHT SÜD



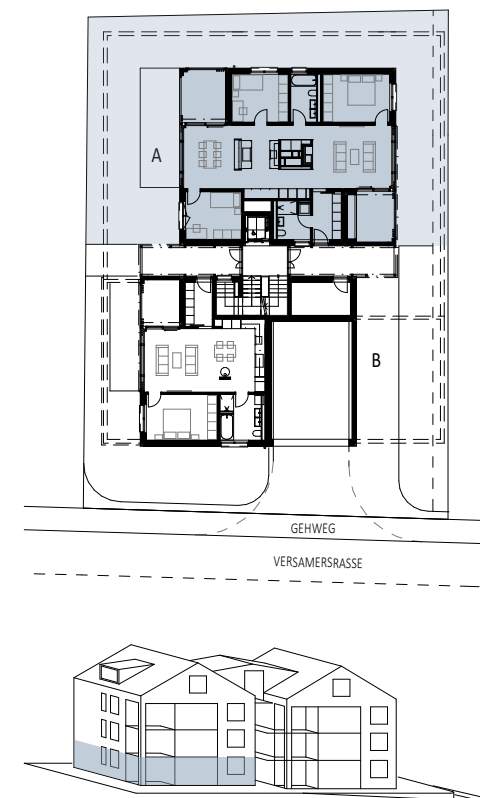
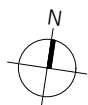
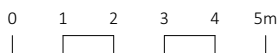
ANSICHT NORD

Mst. 1:250





Mst. 1:150



WOHNUNG A 4 1/2 ZI. WHG

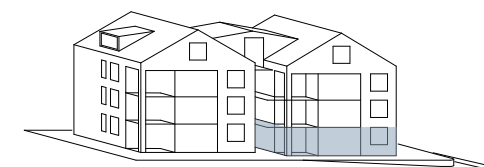
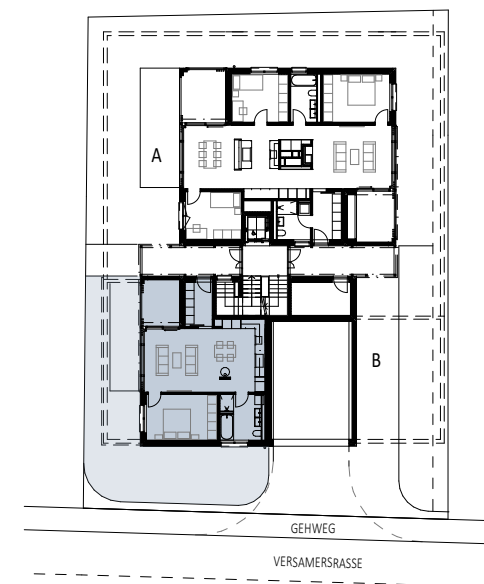
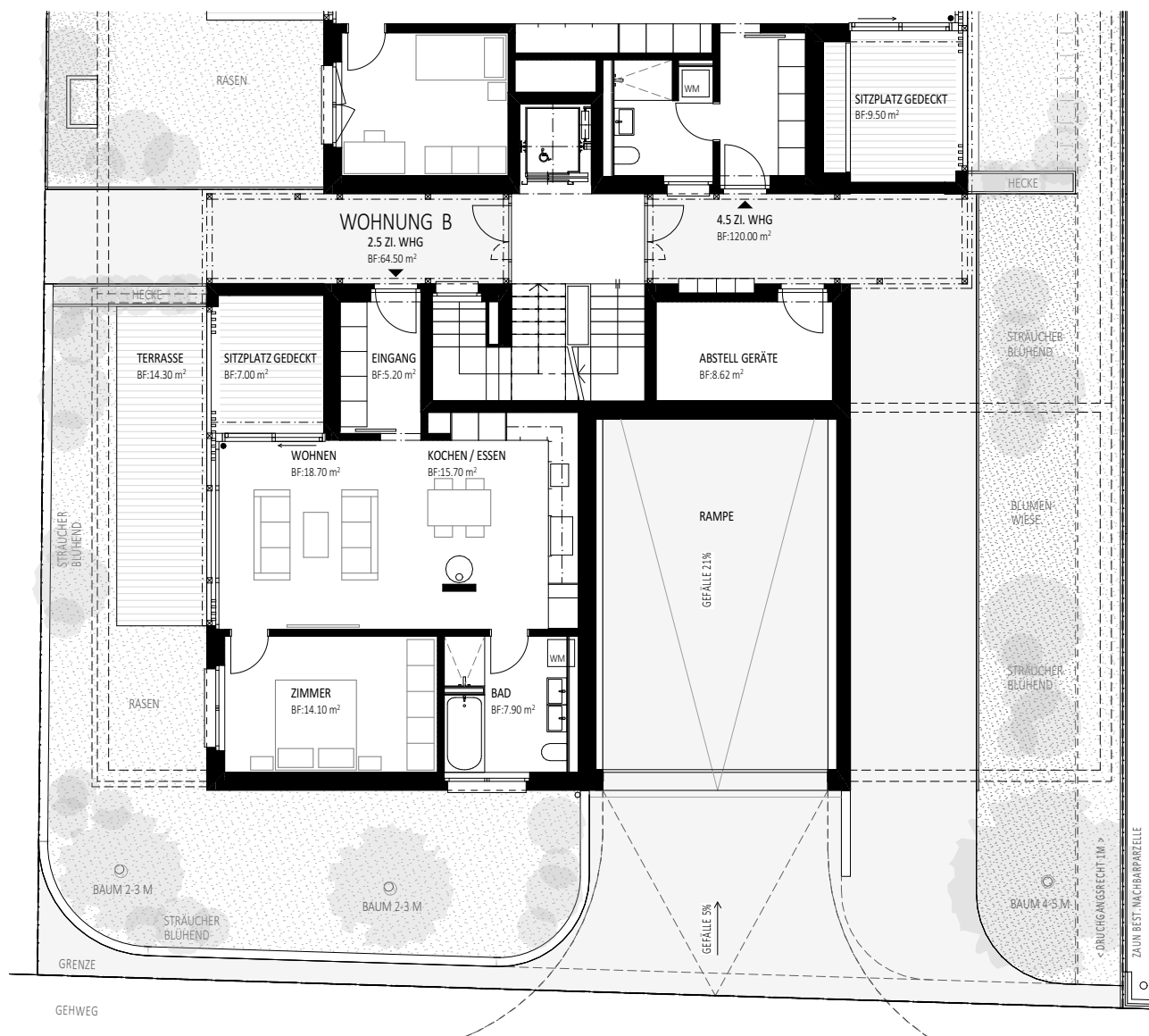
WOHNFLÄCHE	=	120.00 m²
SITZPLATZ GEDECKT	=	19.40 m²
TERRASSE	=	20.80 m²
GARTEN	=	175.50 m²
AUSBAU TOP	=	1'350'000.00
WERTQUOTE	=	150
AUSBAU BASIS	=	ca. - 25'000.00
AUSBAU PLUS	=	ca. + 35'000.00

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände

ERDGESCHOSS

Stand 07.07.26
Anpassungen bleiben vorbehalten

WOHNUNG A



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

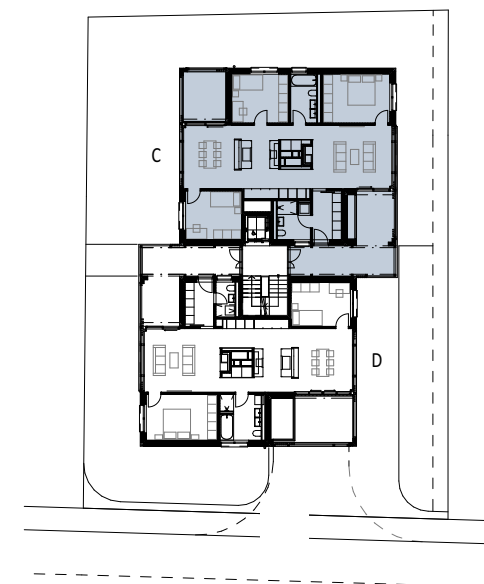
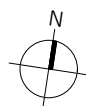
ERDGESCHOSS

Stand 07.07.26
Anpassungen bleiben vorbehalten

WOHNUNG B



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

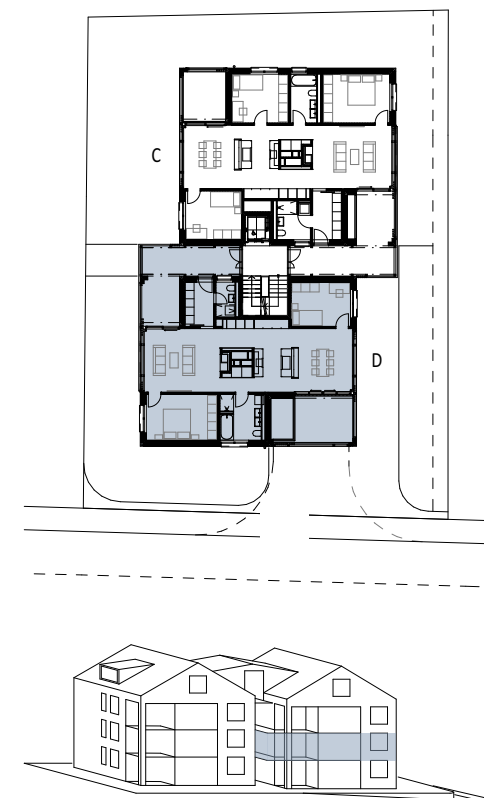
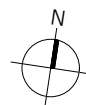
1. OBERGESCHOSS

Stand 07.07.26
Anpassungen bleiben vorbehalten

WOHNUNG C



Mst. 1:100



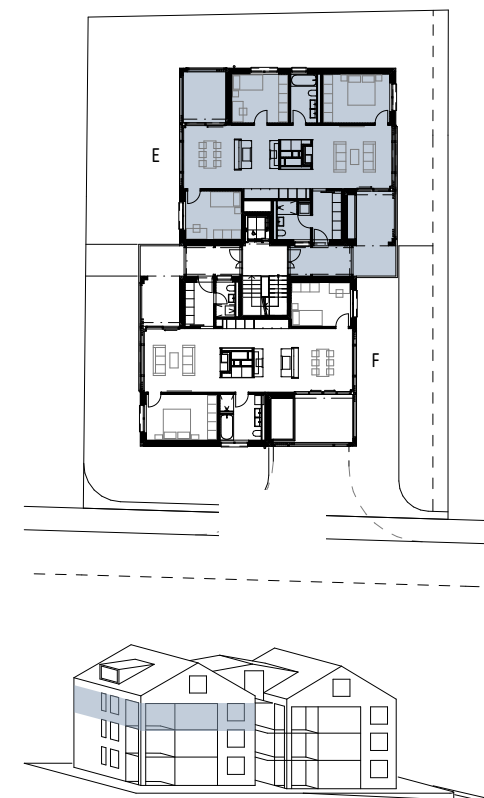
WOHNUNG D 3 1/2 ZI. WHG

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



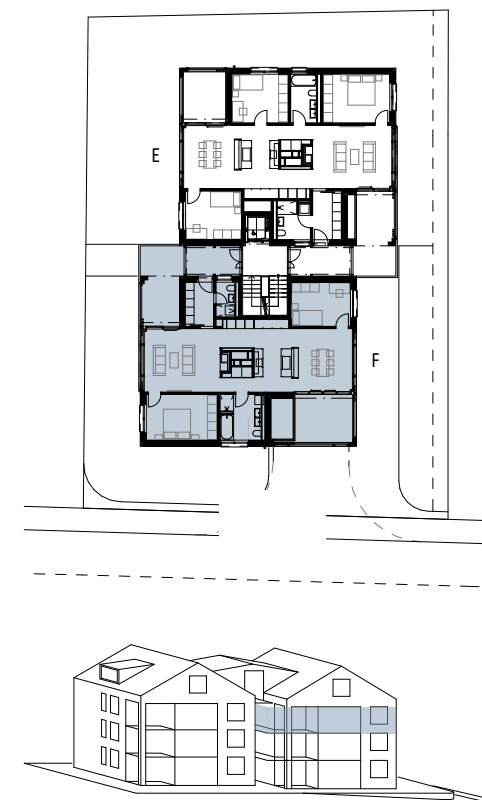
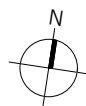
WOHNUNG E 4 1/2 ZI. WHG

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 m ²
BALKON	=	20.60 m ²
LOGGIA	=	17.50 m ²

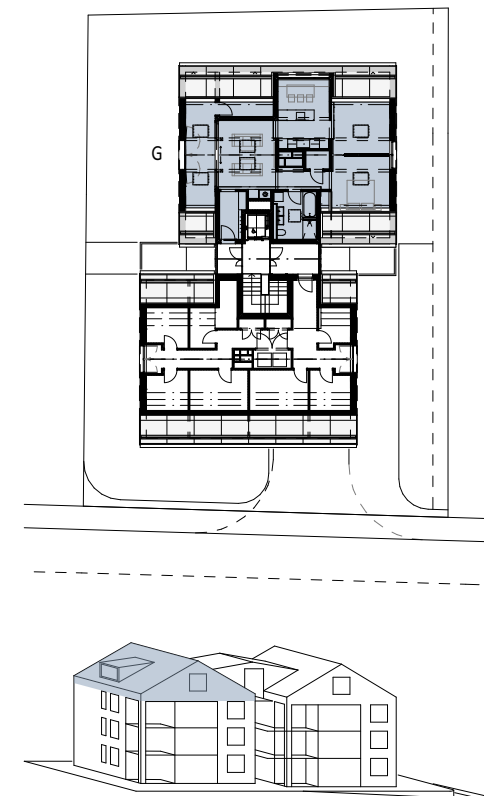
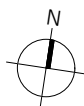
AUSBAU TOP	=	1'150'000.00
WERTQUOTE	=	120

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	=	88.00 / 102.50 m ²
LOGGIA MIT	=	14.50 / 20.30 m ²
ABSTELLRAUM	=	4.20 / 10.40 m ²

AUSBAU TOP	=	1'090'000.00
WERTQUOTE	=	113

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

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände



BLICK RICHTUNG LOGGIA



BLICK VON LOGGIA

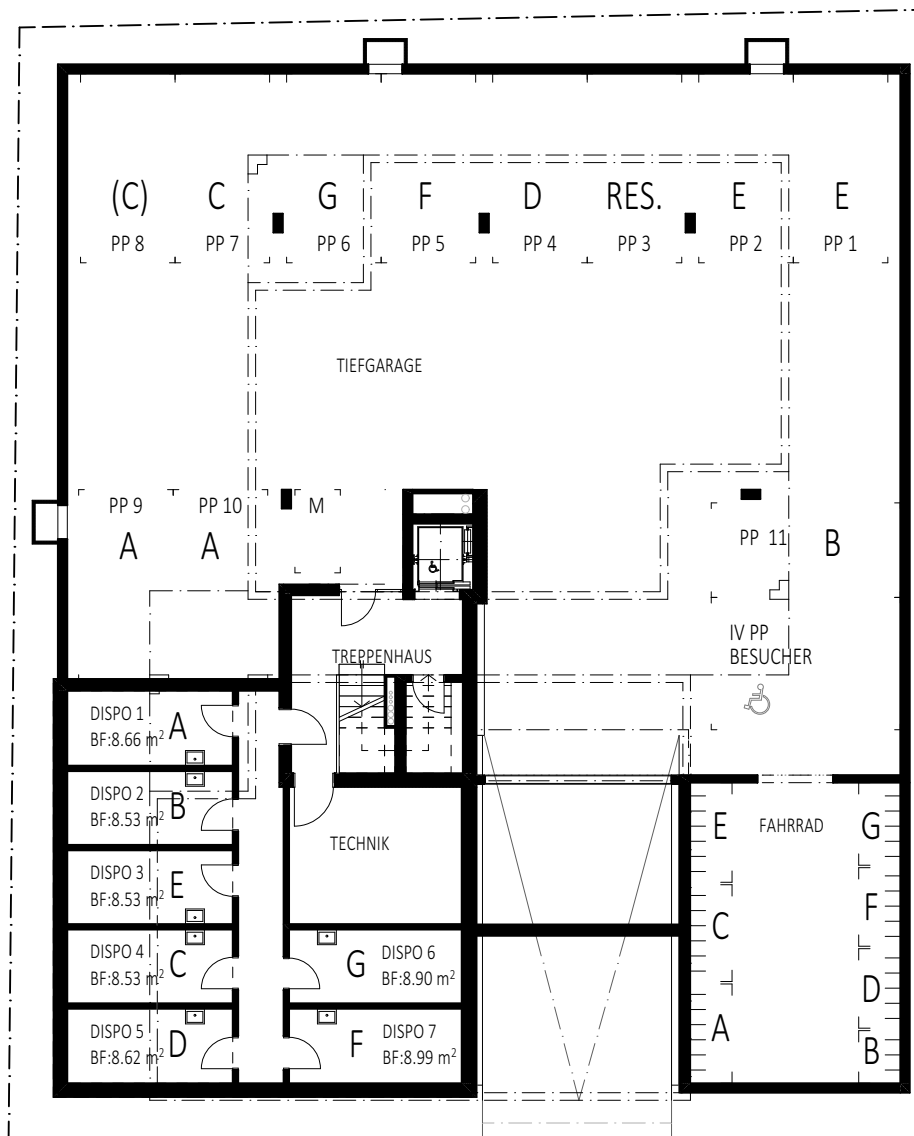
WOHNUNG G 3 1/2 ZI. WHG

WOHNFLÄCHE	=	88.00 / 102.50 m ²
LOGGIA MIT	=	14.50 / 20.30 m ²
ABSTELLRAUM	=	4.20 / 10.40 m ²

AUSBAU TOP	=	1'090'000.00
WERTQUOTE	=	113

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

Flächenangaben exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände

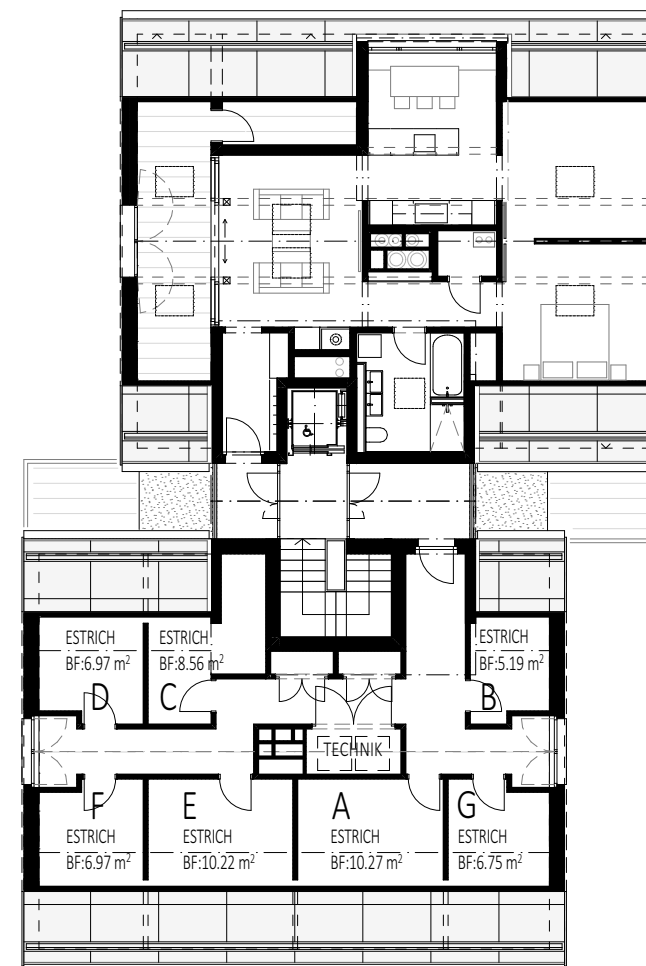


MEHRZWECK

DISPORAUM = 20'000.00

TIEFGARAGE

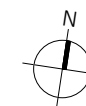
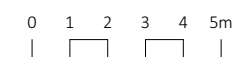
PARKPLATZ = 35'000.00

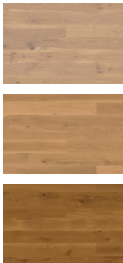
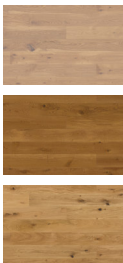
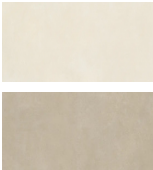
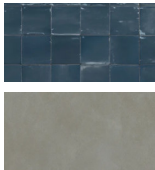
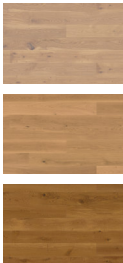


ESTRICH

ABSTELLRAUM = INKL.

Mst. 1:200



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

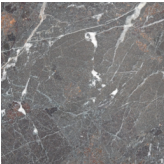
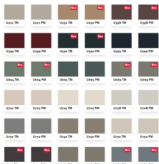
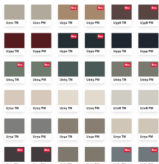
AUSBAU

FEUERUNG

PARKETT

PLATTEN

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

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

AUSBAU

KÜCHEN ABDECKUNG, MÖBEL & BELEUCHTUNG

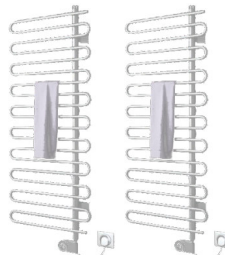
Mehr- Minderkosten auf
Basis 4 1/2 Zi. Wohnung

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

AUSBAU

KÜCHEN ARMATUREN & GERÄTE

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

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

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 amtl. 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