



**LÖWENBERG**

NATÜRLICH EINZIGARTIG

# LÖWENBERG

## UMBAU EINES HISTORISCHEN WOHNHAUSES UND STALLES

**Totalsanierung Wohnhaus und Stallausbau mit Status Zweitwohnsitz**

**216 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche Wohnhaus und 146 m<sup>2</sup> Stallausbau auf zwei bis zu drei Geschossen**

**Exklusives Wohngefühl dank Raumhöhen von bis zu 4 bzw. 6 m**

**Individueller Grundriss durch Anpassung an die bestehende Substanz**

**Wohnhaus mit "Hotpot" & Cigar Lounge & Specksteinofen & Sauna & Weinkeller**

**Stallausbau mit Cheminée & Sauna & Weinkeller**

**Energiegewinnung mittels nachhaltiger Erdsonden-Wärmepumpe**

**Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner**

**Unverbaubare Aussicht nach Süden in die Bündner Bergwelt**





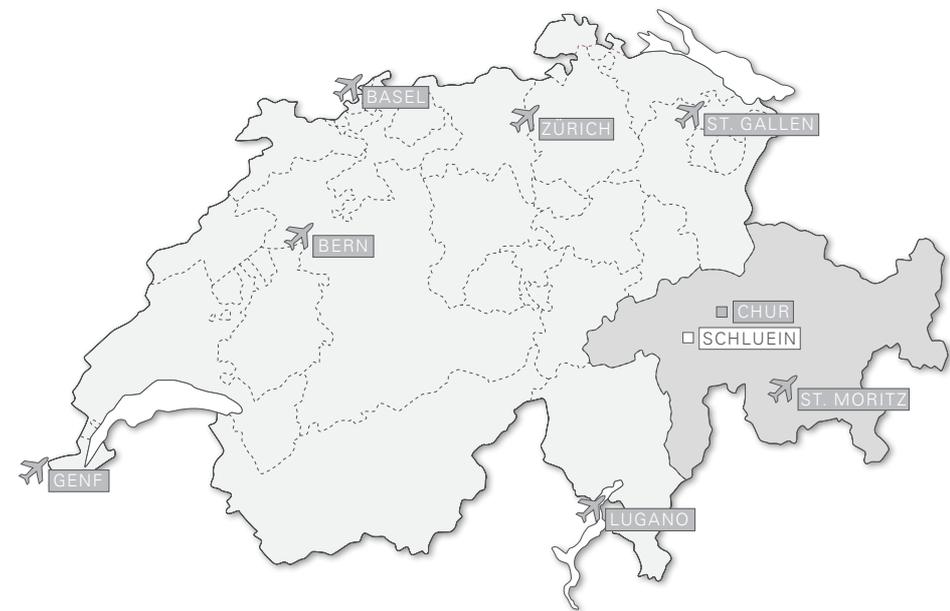
# SCHLUEIN

Surselva, Graubünden

Schluen – der Geheimtipp für Golfer, Naturliebhaber und Sportler. Das charmante Bündner Bergdorf mit knapp 700 Einwohnern liegt auf einer ausgedehnten, ebenen Terrasse im Tal entlang des Vorderrheins, nahe der Oberalp- und Lukmanierroute zwischen Flims und Ilanz. Die ruhige, idyllische Lage, abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch kurzen Wegen in die Tourismuszentren, bietet sowohl hier Ansässigen als auch Feriengästen höchste Lebensqualität und macht Schluen zum Geheimtipp für Geniesser und Aktivurlauber.

Diverse Freizeitbeschäftigungen wie Wandern, Biken, Golfen, Klettern, Wildwasserfahren sowie sämtliche Wintersportarten können in der unmittelbaren Umgebung in traumhafter Natur ausgeübt werden. So liegt ein 18-Loch-Golfplatz am Dorfrand, und die international bekannte Tourismusdestination Flims Laax ist mit dem Auto in fünf Minuten zu erreichen.

Schluen erreicht man von Zürich aus mit dem Auto in ca. anderthalb Stunden Fahrzeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut zwei Stunden. Auch das Tessin, mit seinem mediterranen Flair, ist ebenfalls in knapp zwei Autostunden zu erreichen.





## WINTER GENIESSEN... Surselva, Graubünden

### LAAX – GRENZENLOSER SKIGENUSS

Das einmalige Winterresort Laax ist Erlebnis pur: Winter in Laax bedeutet 224 Pistenkilometer, vier Snowparks, Europas grösste Halfpipe und erste Freestyle-Halle, eine Freestyle Academy, gastronomische Vielfalt am Berg und im Tal, die keine Wünsche offen lässt, sowie jede Menge Events und Konzerte für Ihren Winterurlaub.

### LANGLAUF

Die Region bietet ein abwechslungsreiches Loipennetz mit 55 km doppelt gespurten Loipen für klassische und Skating Technik in Bargis, Flims, Sagogn, Schluein und Trin. Die Startpunkte und Langlaufzentren sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Flims Laax Falera Shuttle und Postauto Graubünden) gut erreichbar. Zudem stehen in der Nähe der Loipen Parkplätze zur Verfügung. In Schluein gibt es ausserdem eine aussichtsreiche Langlaufrunde über Sagogn, sie bietet die ganze Vielfalt der idyllischen Landschaft der Auenwäldern des Vorderrheins.

### SPORTZENTRUM FLIMS

Das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims bietet im Winter diverse Aktivitäten unter einem Dach: Ein Hochseilpark, eine Eishalle und ein Ausseneisfeld für Eishockey, Curling, Eisstockschiessen und Eiskunstlauf sowie ein Schiesskeller.

### WINTERWANDERN UND NORDIC WALKING

Im Winter stehen den Gästen von Flims, Laax, Falera, Sagogn, Schluein und Trin rund 100 km Wander- und Spazierwege zur Verfügung. Das gesamte Wanderwegnetz ist markiert und wird regelmässig präpariert.

### SCHLITTELN

Von Foppa nach Flims und von Curnius nach Falera bieten gleich zwei Schlittelbahnen im Gebiet Flims, Laax und Falera Spass für die ganze Familie.





## SOMMER ERLEBEN...

### Surselva, Graubünden

#### BIKEN – DIE BERGWELT AUF ZWEI RÄDERN ENTDECKEN

Die beliebte Bike-Destination Flims mit den drei Orten Flims, Laax und Falera umfasst insgesamt 330 km Mountainbike-Routen. Von leichten Cross Country-Strecken über Marathontouren und wahren Freeride-Highlights bis zu einem ausgebauten Flyer-Elektrobike-Netz wird alles geboten.

#### WANDERN – IDYLLISCHE TÄLER UND IMPOSANTE GIPFEL

Auf 250 km führen beschilderte Wege vorbei an zahlreichen Naturwundern, wie an dem von der UNESCO als Weltnaturerbe ausgezeichneten "Tektonikarena Sardona". Im Schatten der Felsformationen Martinsloch und Tschingelhörner beginnt der neue Wasserwanderweg «Trutg dil Flem». Natur und Genuss finden bei den beliebten Kulinarik-Trails zusammen.

#### BADESEEN – SCHWIMMEN, FAULENZEN UND SONNENBADEN

Caumasee und Crestasee sind berühmt für ihr glasklares, türkisgrünes Wasser und ideal zur Abkühlung und Erholung nach anstrengenden Bikeausflügen oder Wandertouren.

Der Laaxersee bietet mit einem Beachvolleyballfeld, einem Kinderspielplatz mit Pumptrack, Feuerstellen und einer Pedalobotsvermietung eine einmalige Kombination von Badespass und Bergferien.

#### IN- UND OUTDOOR ERLEBNISSE

Auch im Sommer bietet das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims diverse Freizeitbeschäftigungen wie einen Hochseilpark, eine Eishalle, einen Skatepark, Tennis, Minigolf, einen Schiesskeller u.v.m. an. Die Freestyle Academy Laax ist Europas erste Freestyle-Halle, ein moderner Spielplatz für Snowboarder, Freeskier, Skater und Biker. Einsteiger und Profis haben hier das ganze Jahr Spass mit Jumps und Tricks und können wetterunabhängig trainieren.

#### GOLF – UNVERGESSLICHE RUNDEN VOR IMPOSANTER KULISSE

Golfclub Sagogn/Schluein: Der Buna Vista Golfclub gehört zu den schönsten Golfplätzen der Schweiz. Hoch über dem Vorderrhein gelegen bietet der 18-Loch-Platz anspruchsvolle Spielbahnen und einen einmaligen Blick in die Bergwelt der Surselva. Die Golf Academy verhilft mit Golf Professional Paul Rowe, Swiss PGA Pro, auch Anfängern zur Platzreife.

Golfclub Domat/Ems: Der Golfplatz, gleich vor den Toren der Alpenstadt Chur, bietet 90 ha Raum für einmalige Golferlebnisse im Churer Rheintal. Die 1996 eröffnete 27-Loch-Anlage in Domat/Ems steht für komplettes und herausforderndes Golfvergnügen. Die grosszügig angelegte Trainingsanlage ist in der Golfszene sehr bekannt und gilt als eine der Besten in der Schweiz.

#### WELLNESS-ANGEBOTE

Gönnen Sie Körper und Geist Erholung pur: In den vielen Wellnessoasen der Region finden Sie zum Beispiel ein Hamam, zahlreiche Saunas, Dampfbäder und ein vielseitiges Massageangebot.

#### KULTUR UND LIFESTYLE

Die Region bietet eine attraktive Kultur vor eindrucklicher Bergkulisse. Die Konzerte des "Klassiksommers Flims" laden zum Hören und Staunen ein. Oder tauchen Sie mit einer Dorfführung tief in die Geschichte von Flims oder Laax ein. Noch weiter zurück drehen Sie das Rad der Zeit im Parc La Mutta: Die mystischen Megalithen stehen seit der Bronzezeit in Falera. Und wer einen Blick in die Sterne wagen will, kommt in der Sternwarte Mirasteilas mit dem grössten öffentlich zugänglichen Teleskop der Schweiz auf seine Kosten.

Quellen: [www.laax.ch](http://www.laax.ch); [www.flims.ch](http://www.flims.ch); [www.sagogn.ch](http://www.sagogn.ch); [www.schluein.ch](http://www.schluein.ch)







# LÖWENBERG

Konzept, Material, Nachhaltigkeit

Die über 200 Jahre alte Pfeilerstallscheune mit Wohnhaus ist ein stimmungsvolles Element im historischen Dorfkern von Schluen. Umgeben von einem einmaligen Alpenpanorama und schmucken Liegenschaften mit liebevollen Vorgärten, Ställen und Obstbäumen entsteht der Stallausbau zusammen mit dem Wohnhaus unter dem Zweitwohnungsgesetz. Der ausgebauter Stall und das sanierte Wohnhaus bieten ein unvergleichbares Flair mit einmaligen Grundrissen und offenen, überhohen Räumen. Durch den aufwendigen und hochwertigen Ausbau gelingt jeweils ein Unikat mit traumhaftem Fernblick in die Schweizer Alpen.

Der Charme der alten Bausubstanz wird auch nach dem Ausbau zu spüren sein. Die tragende Struktur des Dachs und die früheren Kammerstrukturen werden die neuen Räume massgebend prägen. Die originalen Deckenbalken und das Bruchsteinmauerwerk werden als Zeitzeugen präsent bleiben.

Um das Stallgebäude als Wohnraum nutzen zu können und das Wohnhaus den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, wird das unterste Geschoss unterfangen und gegen Wasser und Feuchte aus dem Erdreich abgedichtet. Die Aussenwände werden innen, entsprechend aktuellen Energievorschriften, isoliert und mit feuchtigkeitsregulierendem Sumpfkalk verputzt. Durch den Einsatz natürlicher Baustoffe, mit Holz als dominierendes Konstruktions- und Oberflächenmaterial, entsteht ein wohltuendes Wohnklima mit nachhaltigem Aspekt.

Ein unverbaubarer Panoramablick Richtung Süden und Osten, bis

tief in die Surselva und die Bündner Bergwelt, unterstreichen die Wertigkeit des liebevoll totalsanierten Wohnhauses.

## ZWEITWOHNSITZ

---

Beide Projekte sind als Zweitwohnsitz ohne Nutzungsbeschränkung baubewilligt.

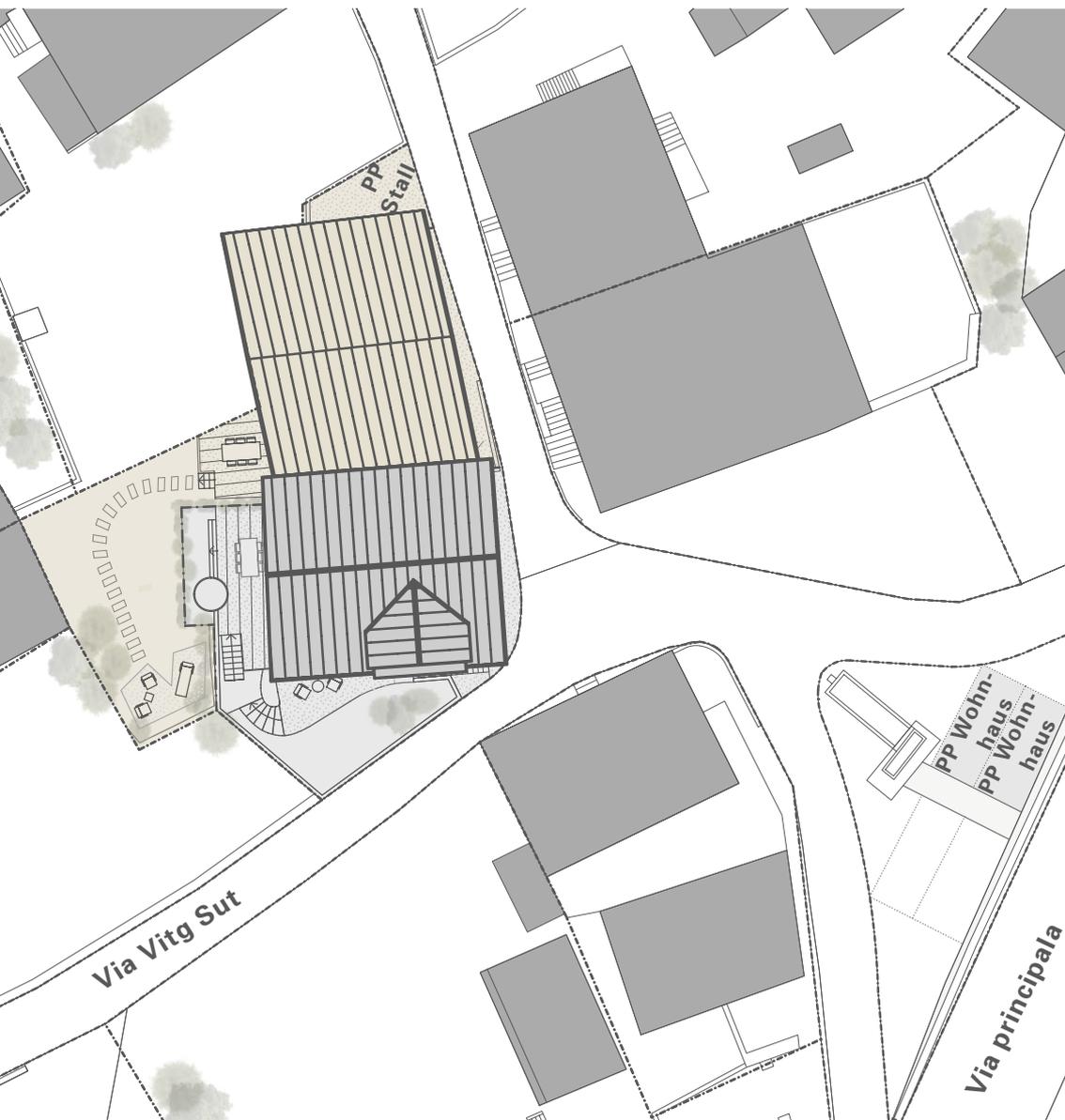
## GEBÄUDEKENNZAHLEN

---

Bruttowohnfläche Wohnhaus 5 1/2 Zimmer*	216 m <sup>2</sup>
maximale Raumhöhe	4 m
Balkon	4.5 m <sup>2</sup>
Keller/Technik/Weinkeller	10.5 m <sup>2</sup> + 8.5 m <sup>2</sup> + 7.5 m <sup>2</sup>
Terrasse/Sitzplatz/Gartenfläche	26 m <sup>2</sup> / 14.5 m <sup>2</sup> / 120 m <sup>2</sup>
Nutzrecht an zwei Parkplätzen	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	224 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche Stall*	146 m <sup>2</sup>
maximale Raumhöhe	6 m
Loggia	5.5 m <sup>2</sup>
Keller/Weinkeller	6 m <sup>2</sup> + 4.5 m <sup>2</sup>
Terrasse/Sitzplatz/Gartenfläche	16 m <sup>2</sup> / 11 m <sup>2</sup> / 144.5 m <sup>2</sup>
Parkplatz	21 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	280 m <sup>2</sup>

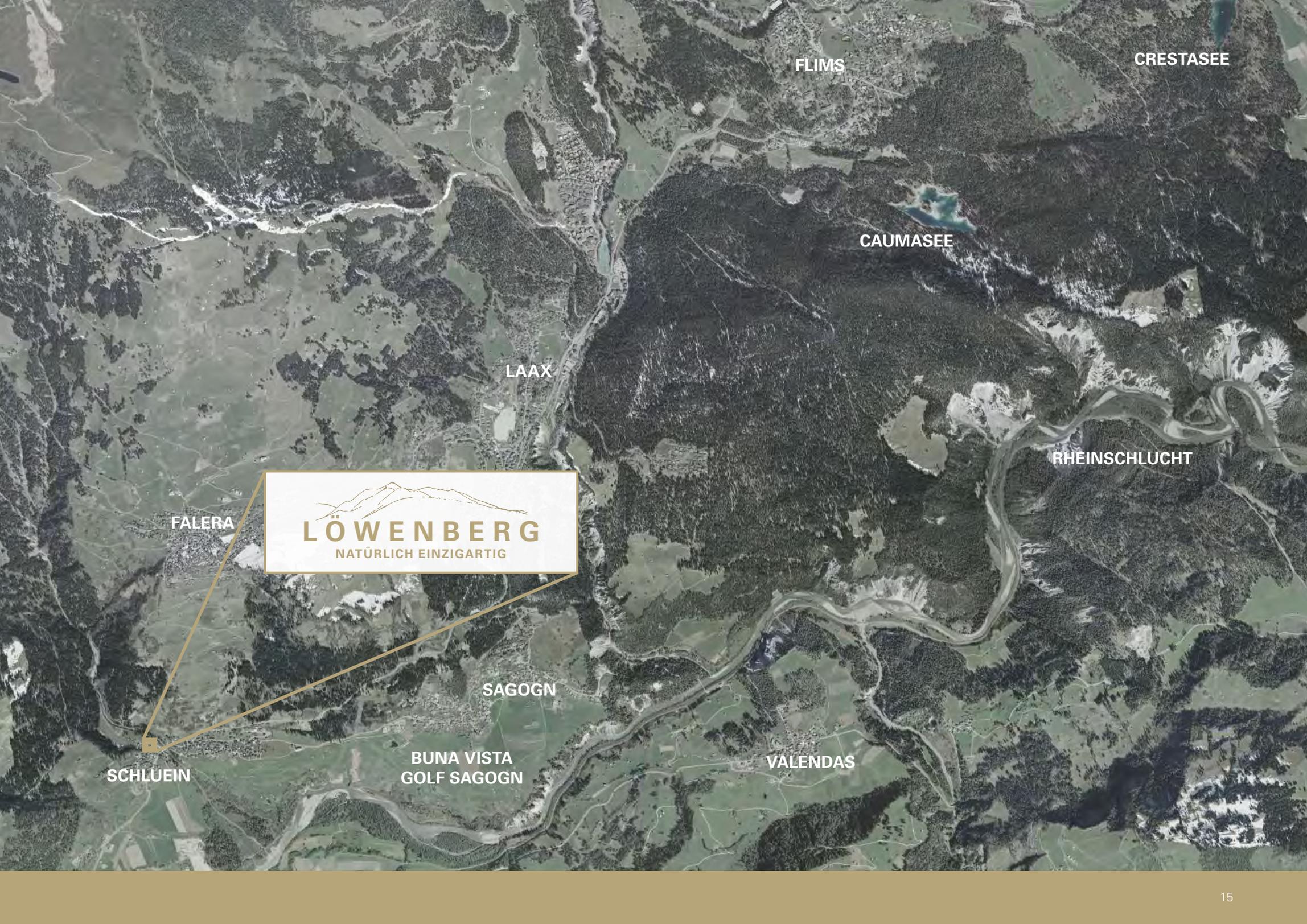
\*BWF = Summe der Flächen sämtlicher innerhalb der Aussenwände liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge, Innenwände und Treppen. Nicht aber Aussenwände, Terrassen, Balkone sowie Keller und Technikräume.

## LAGEPLAN



Die wunderschön ausgebaute ortstypische Pfeilerstallscheune und das Wohnhaus "Löwenberg" befindet sich an erhöhter, zentraler Wohnlage im Herzen von Schluen.

Ein Restaurant sowie der Dorfplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind dem Dorf angegliedert. Die Busstation mit regelmässiger Verbindung zu den Bergbahnen liegt nur wenige Meter von der Haustüre entfernt. Der 18-Loch-Golfplatz befindet sich 500 Meter entfernt und wunderbare Spaziergänge, Wanderungen, sowie Langlauf- und Biketouren können direkt von der Haustür aus unternommen werden.



FLIMS

CRESTASEE

CAUMASEE

LAAX

RHEINSLUCHT

FALERA

**LÖWENBERG**  
NATÜRLICH EINZIGARTIG

SAGOEN

BUNA VISTA  
GOLF SAGOEN

VALENDAS

SCHLÜEIN







## EINGANGSGESCHOSS

### **Stallausbau und Wohnhaus**

Der ehemalige Stall und das Wohnhaus sind sanft in die Umgebung eingebettet. Die umlaufende Einfassung der Umgebung, die aus dem Sockel der Gebäude entspringt umfasst den Parkplatz, welcher dem Stall zugeordnet ist. Ebenfalls beherbergt sie die harmonisch eingebettete Aussentreppe, die zum Eingang des Wohnhauses ins Obergeschoss hinaufführt. Heimische Pflanzen rahmen die befestigten Flächen ein. Ein strassenseitig zugänglicher Gerätestauplatz zwischen den Bauten bietet genug Stauraum für Velos, Ski und Gartenutensilien für den Stall.

### **Stallausbau**

Beim Eintreten des Stalls erlebt man die grosszügige Zweigeschossigkeit bis unters Dach. Die Holzpfeiler und Natursteinwände kombiniert mit speziell gerichteter Beleuchtung ergeben spannende Lichtspiele. Die harmonisch eingefügte Treppe und der Blick durch das Gebäude hindurch zum Weinkeller laden zum Ankommen ein. Von hier aus gelangt man zu den zwei Schlafzimmern, den Bädern und hinauf in den Wohn- Essbereich unter dem offenen Dachraum. Die geschützte Loggia vor dem Essbereich verspricht unvergleichbare Momente der Entspannung.

### **Wohnhaus**

Über eine charmante Aussentreppe gelangt man zum überdachten Eingang des Wohnhauses. Bereits hier öffnet sich ein gigantischer Blick in die Berge.

Beim Betreten empfängt das Wohnhaus mit einer stilvollen Garderobe und einem dreigeschossigem Treppenraum, der die Geschosse verbindet.

Hier befinden sich zwei grosse Schlafzimmer, deren Bäder und die Sauna.









## DACHGESCHOSS

### Stallausbau

Der offene und überhohe Dachraum überzeugt mit einem ganz besonderen Charme, durch die tragenden Rundholzbalken und die rautenartige Bretterschalung, sowie mit deren Licht und Schattenspiel.

Hier finden die Küche, der Essbereich und das Wohnzimmer einen sehr grosszügigen Raum, der das Treppenauge und die Galerie umarmt.

Die geräumige Küche und das 3-seitig offene Cheminée bilden eine Einheit, die hangseitig den Dachraum einbettet.

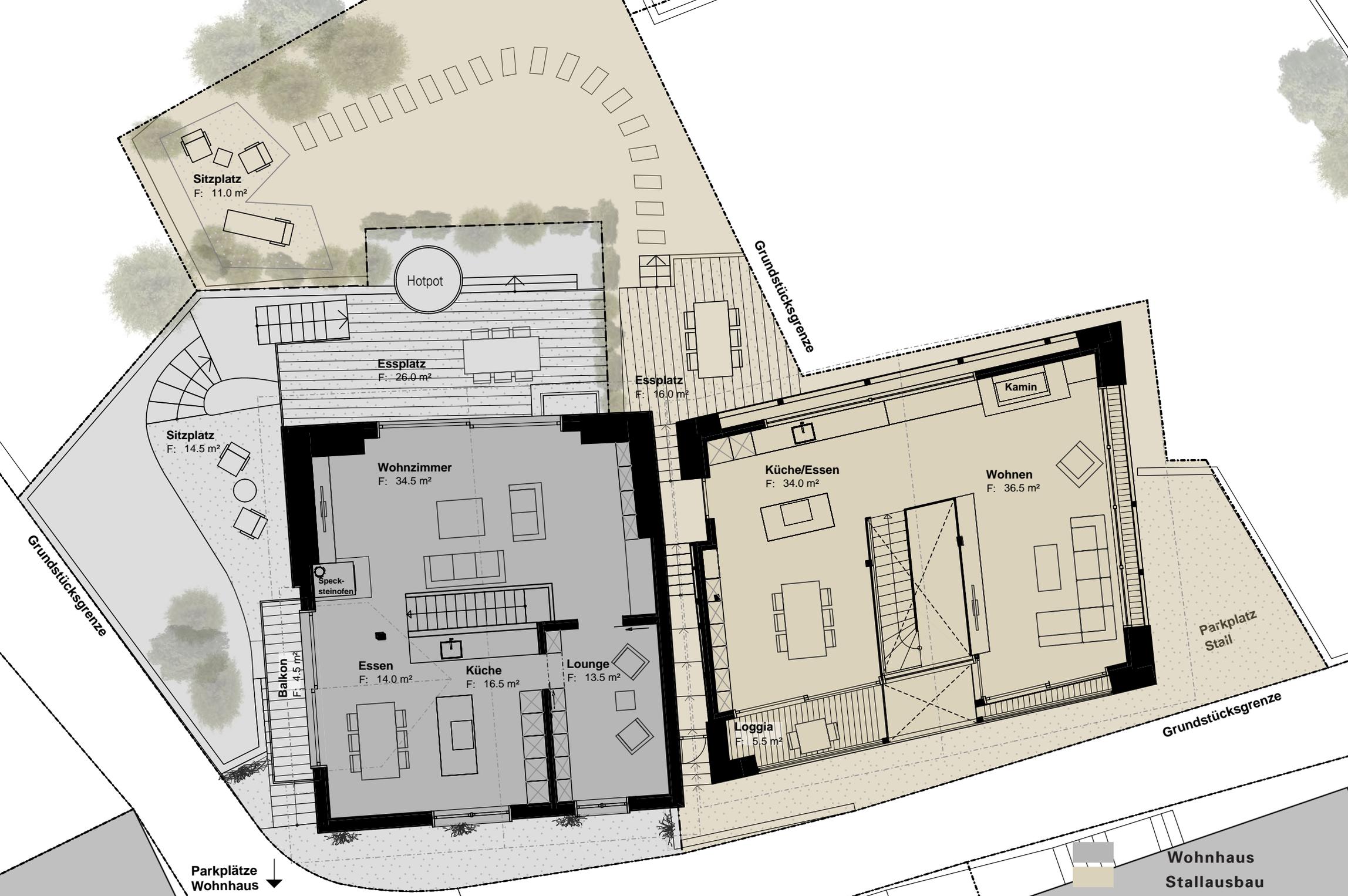
Eine dem Essbereich vorgelagerte Loggia und der geschützte Gartenausgang verbinden innen und aussen sehr gekonnt.

### Wohnhaus

Unter den offenen Dachschrägen mit der sichtbaren Holzkonstruktion befindet sich eine offene Küche und ein grosszügiger Ess- und Wohnbereich. Durch den originellen Specksteinofen, den Fischgradparkett und eine unbeschreibliche Aussicht können hier einmalige Momente der Entspannung und des Wohlbefindens verbracht werden.

Den beiden Bereichen ist eine Lounge angegliedert, die durch ihre Anordnung das durchlaufende Raumgefühl unterstreicht.

Der geschützte Aussenbereich mit "Hotpot" und der vorgelagerte Balkon versprechen unvergleichliche Momente mit Ausblick in die Bündner Bergwelt.





## ERDGESCHOSS

### Entrée Wohnhaus

Über die Aussentreppe und den Vorgarten wird man vom Entrée des Hauses willkommen geheissen. Es ist ein wunderschönes Ankommen mit einer massgeschreinerten Garderobe, einer gemütlichen Sitzgelegenheit mit Ausblick in die Berge.

Die Materialien sind natürlich gehalten mit Holztüren und Naturfloor sowie Fischgratparkett im Korridor.

Die Farben sind hell & freundlich, sie laden zum Entspannen ein.



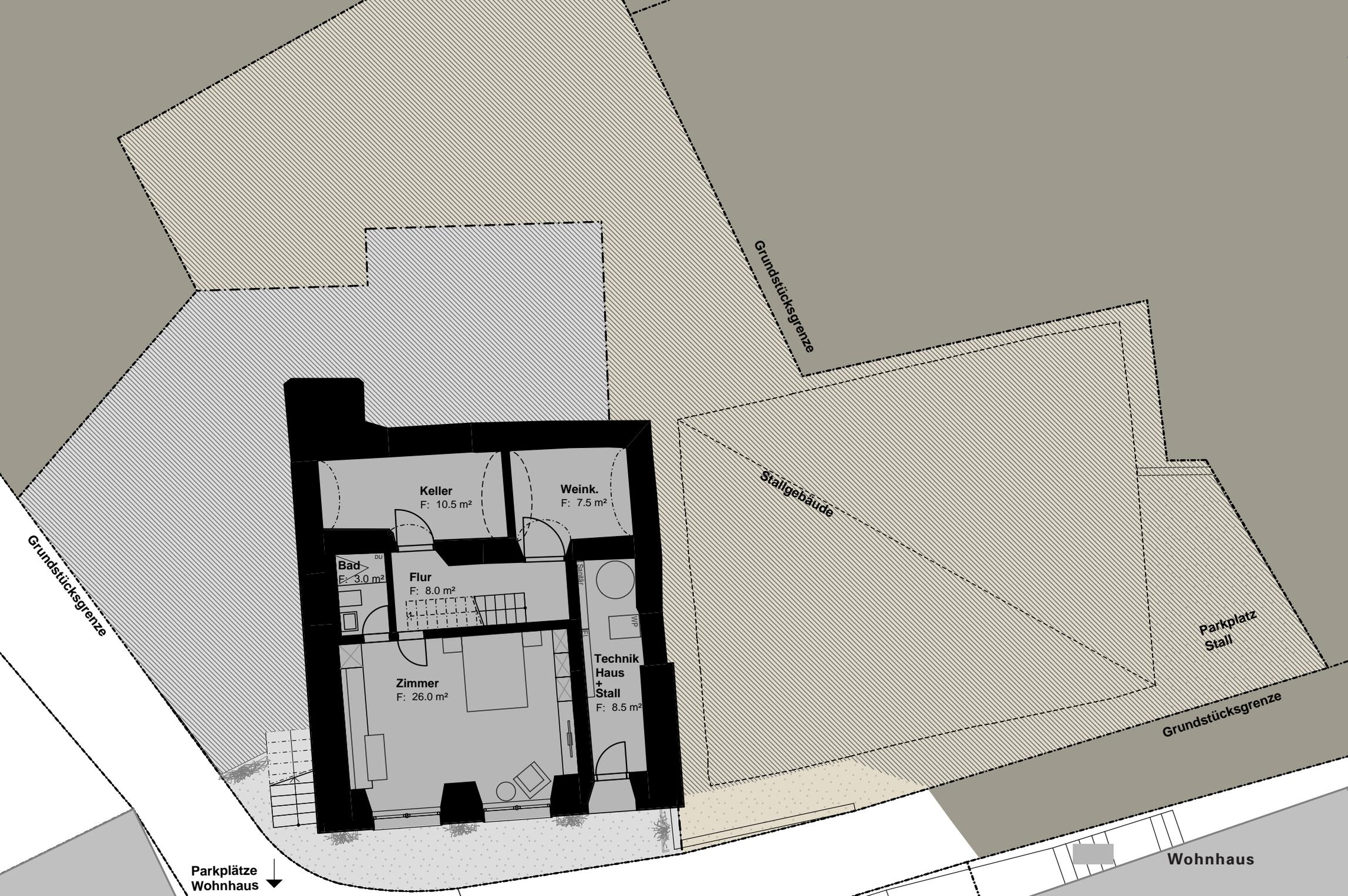


## SOCKELGESCHOSS

### **Wohnhaus**

Über die zentral gelegene Treppe, welche entlang einer tragenden Wand geführt wird, gelangt man im Wohnhaus in das Sockelgeschoss. Hier befindet sich das Masterschlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das ebenfalls als Studio genutzt werden kann sowie Weinkeller und Keller. Das Studio nimmt die ganze Ostfassade ein und erhält so von dort Tageslicht. Das Masterschlafzimmer wird mit eigens designten Schreinermöbeln ausgestattet.

Auf der Strassenseite des Wohnhauses ist der Technikraum beider Gebäude angegliedert. Dieser ist über den Vorbereich separat zugänglich und ist mit einer nachhaltigen Erdsonden-Wärmepumpe ausgestattet.







# KURZBAUBESCHRIEB

## ROHBAU WOHNHAUS

---

### DECKEN / BODENPLATTEN

---

Fundamentplatten: Stahlbeton (Schwarze Wanne)

Geschossdecken: Holzelementdecken

### DACH

---

Bestehende Holzkonstruktion mit mineralischer Zwischensparrendämmung nach Energienachweis, Dampfsperre, Unterdachbahn, Hinterlüftung und Dachlattung.

Eindeckung und Spenglerarbeiten in Kupferblech.

### FASSADE

---

Die Aussenwände werden oberhalb des Erdreichs aussen mit Mineralwolle und im Erdreich mit Perimeterdämmung isoliert.

Die hangseitigen Wände mit angrenzendem Erdreich werden von Innen isoliert.

### FENSTER

---

Holzfenster in Eiche mit 3-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen.

Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker.

### TÜREN

---

Eingangstüre: Holzrahmen mit 3-fach Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsschloss.

Zimmertüren: Blockfuttersüren aus Massivholz.

### TREPPEN

---

Innentreppen als Holztreppe ausgeführt.

### BALKON

---

Der bestehende Holzbalkon wird durch einen Neuen ersetzt.

## WOHNUNGSAUSBAU WOHNHAUS

---

### BODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

---

Alle Schlaf- und Wohnräume in den Obergeschossen werden aus Eichen-Fischgradparkett mit umlaufendem Fries geölt ausgeführt. Die Bäder und das Sockelgeschoss werden mit einem fugenlosen Naturfloor versehen.

### DECKEN- UND DACHUNTERSICHT

---

Gipskartondecken mit Weissputz deckend gestrichen.

### WANDVERKLEIDUNG

---

Alle Wände werden mit Sumpfkalk verputzt (ungestrichen). Duschnischen in den Nasszellen werden mit Naturfloor fugenlos gespachtelt.

### KÜCHE

---

Die Küche wird von der Architektin detailgetreu entworfen und vom Schreiner ausgeführt. Fronten und Arbeitsfläche in Holzwerkstoffplatten lackiert mit griffloser Ausführung. Arbeitsfläche in Chromstahlgold. Geräte von Miele: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine,

Backofen, Kombi-Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion, Herd mit arbeitsflächenintegriertem Abzug (Bora).

### METALLBAUARBEITEN

---

Die Geländer, Briefkästen und Flaschenregale im Weinkeller werden passgenau angefertigt.

### SCHREINERARBEITEN

---

Die Garderobe im Eingangsbereich, Einbauschränke im Masterbadezimmer sowie Flaschenregale im Weinkeller werden massgerecht eingebaut.

### SPECKSTEINOFEN

---

Der originale Specksteinofen wird restauriert, mit einer Glasöffnung wieder eingebaut und schafft eine Verbindung zwischen Ess- und Wohnbereich.

### SAUNA

---

Die Sauna befindet sich auf dem Schlafgeschoss.



## SOCKELGESCHOSS

### **Stall - Masterbad mit Sauna**

Das grosszügige Badezimmer mit Sauna überzeugt durch die Kombination von ursprünglichem Holz und glatten Spachtelbelägen. Die Einbauten werden vom Schreiner passgenau anfertigt und bilden mit den schwarzen Armaturen und Apparaten eine stimmungsvolle Einheit.



# KURZBAUBESCHRIEB

## ROHBAU STALL

---

### DECKEN / BODENPLATTEN

---

Fundamentplatten: Stahlbeton (Schwarze Wanne)  
Geschossdecken: Holzelementdecken

### SOCKELGESCHOSS

---

Bestehende Bruchsteinwände und Bruchsteinsockel im Eingangsgeschoss werden hangseitig aus Gründen der Statik und der Bauwerksabdichtung durch eine vorgesetzte Stahlbetonebene innen verstärkt. Die Innenwände bleiben sichtbar.

Tragende Innenwände werden als Mauerwerk ausgeführt, nicht tragende Wände allenfalls als Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktion.

### WÄNDE

---

Im Sockelgeschoss wird innerhalb der bestehenden Struktur eine Holzständerkonstruktion erstellt.

### DACH

---

Bestehende Holzkonstruktion mit mineralischer Zwischensparrendämmung nach Energienachweis, Dampfsperre, Unterdachbahn, Hinterlüftung und Dachlattung.

Eindeckung und Spenglerarbeiten in Kupferblech.

### FASSADE

---

Die historische Struktur von massiven Pfeilern mit tragender Holzkonstruktion bleibt bestehen, wird gereinigt und wo notwendig saniert. Die dahinterliegende neue Aussenwand wird mit dunkel lasierten Holzwerkstoffplatten verkleidet. Bestehende Putzoberflächen im Sockelgeschoss werden restauriert.

### FENSTER

---

Holzfenster in Lärche oder Fichte mit 3-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker.

### TÜREN

---

Eingangstüre: Holzrahmen mit 3-fach Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsschloss.

Zimmertüren: Blockfuttersüren aus Massivholz.

### TREPPEN

---

Innentreppen als Holztreppen ausgeführt.

### LOGGIA

---

Der Holzbelag der Innenräume wird auch im Aussenbereich übernommen.

## WOHNUNGSANBAU STALL

---

### BODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

---

Ab Bodenplatte über Sockelgeschoss: Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Darauf verlegt Vollholzdiele in unterschiedlichen Breiten, gebürstet und geölt.  
Unter- bzw. Sockelgeschoss: Eingefärbter Anhydrit-Unterlagsboden angeschliffen und versiegelt.

### DECKEN- UND DACHUNTERSICHT

---

Dachuntersicht: Holzwerkstoffplatten weiss lasiert mit erkennbarer Holzstruktur. Im Sockelgeschoss teils Altholzdecken, teils Weissputz.

### WANDVERKLEIDUNG

---

Alle Aussenwände werden innenseitig mit Holzwerkstoffplatten weiss lasiert (mit erkennbarer Holzstruktur) verkleidet.  
Wände im Sockelgeschoss werden mit Sumpfkalk verputzt (ungestrichen). Die innenliegenden Bruchsteinwände werden restauriert. Duschnischen in den Nasszellen werden mit Naturofloor fugenlos gespachtelt.

### KÜCHE

---

Die Küche wird von der Architektin detailgetreu entworfen und vom Schreiner ausgeführt. Fronten Holzwerkstoffplatten lackiert mit griffloser Ausführung. Arbeitsfläche in Sichtbetonoptik.

Geräte von Miele: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Backofen, Kombi-Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion, Herd mit arbeitsflächenintegriertem Abzug (Bora).

### SCHREINERARBEITEN

---

Die Garderobe im Eingangsbereich, Ankleide mit Einbauschränken im Masterbadezimmer sowie Flaschenregale im Weinkeller werden passgenau angefertigt.

### CHEMINÉE

---

Ein speziell designtes Cheminée im Wohnzimmer mit 3-seitiger Öffnung und Scheitholzhalter verbindet den Küchen- mit dem Wohnbereich.

### SAUNA

---

In der Sauna, welche dem Masterbedroom zugeordnet ist, kann man herrlich entspannen.

## INSTALLATIONEN

---

### HEIZUNGSANLAGE

---

Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Regulierungsmöglichkeit je Raum.

### ELEKTROINSTALLATIONEN

---

Das Gebäude wird je Raum mit einem Lichtschalter und zwei Steckdosen sowie einem Leuchtenanschluss ausgerüstet. Eine Grundbeleuchtung in den Zimmern und Gängen, Unterbauleuchten und Spots in der Küche, Badbeleuchtung sowie Beleuchtung der Aussensitzplätze werden gemäss Lichtkonzept ausgeführt. Neben- und Kellerräume sind mit einer Deckenleuchte und einer Steckdose bestückt.

Der Aussensitzplatz ist mit einem Lichtschalter innen und einer wasserfesten Steckdose an der Hauswand versehen.

Die Beleuchtung des Hauszugangs wird manuell gesteuert.

Multimediasteckdosen und weitere elektrische Anschlüsse und Anlagen gemäss Elektroplan Architektur und Fachplanung.

### SANITÄRANLAGEN

---

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Erdsonden-Wärmepumpe.

In den Nasszellen werden hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren installiert: Komfortable Badewanne, bodenebene Duschtasse, Wandklosettanlagen und Waschtisch mit Aufsatzbecken. Spiegel mit integrierter Beleuchtung und Stauraum in den Badezimmern. Ein Waschturm mit Waschmaschine / Tumbler ist vorgesehen.

## UMGEBUNG

---

### STALL:

Ein geschützter Sitzplatz ist durch das Wohngeschoss erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Der ansteigende Garten wird mit heimischen Pflanzen angelegt und bietet einen zusätzlichen Sitzplatz mit unvergleichbarer Aussicht. Der Parkplatz ist unterhalb des Gebäudes am Brunnen zu finden.

### WOHNHAUS:

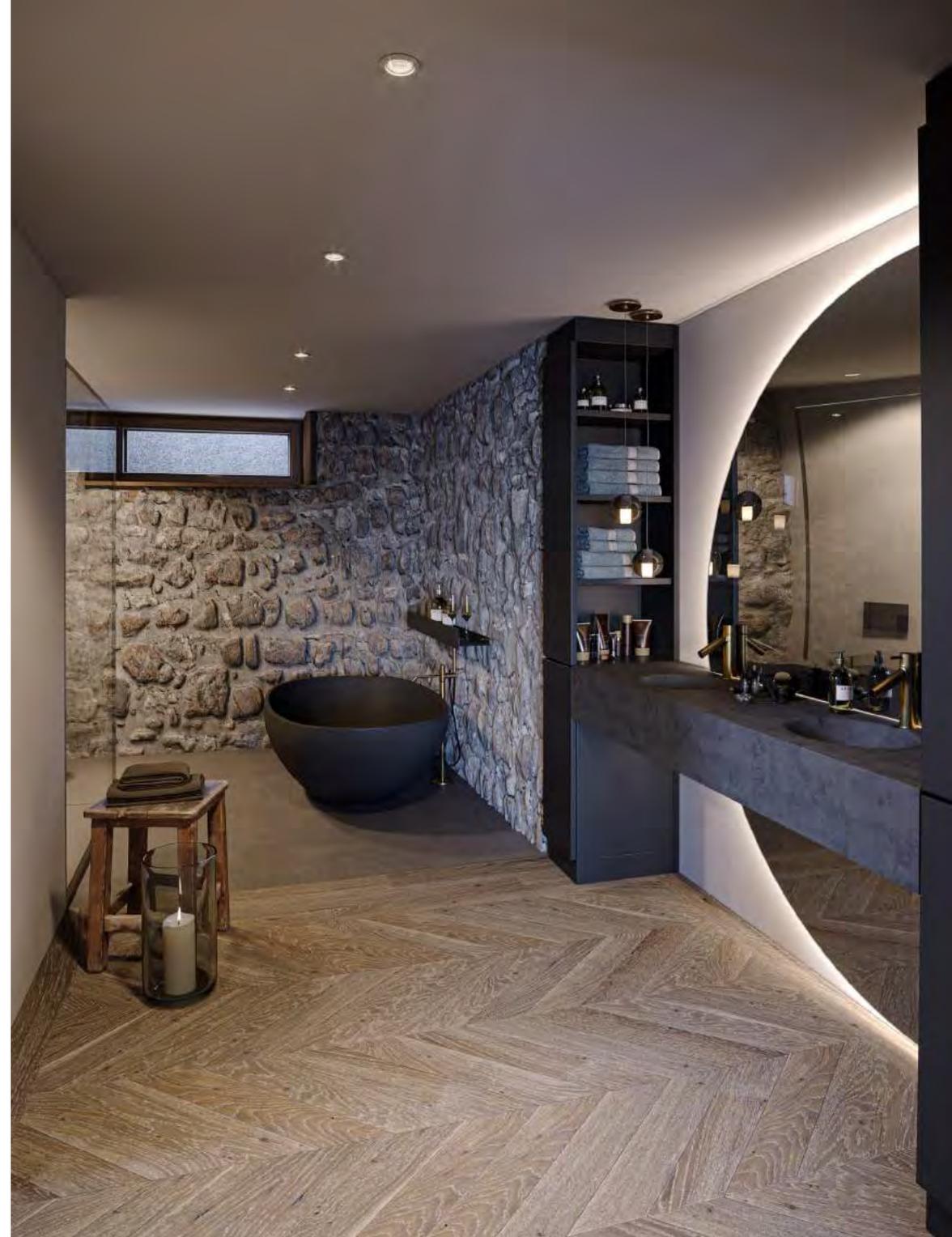
Der Balkon mit atemberaubender Sicht ist dem Essbereich vorgelegt. Die grosszügige Terrasse erweitert den Wohnbereich und wird mit einem "Hotpot" zur unverwechselbaren Oase. Ein Parkplatz befindet sich rechts neben dem Stall. Der zweite Parkplatz befindet sich unterhalb des Wohnhauses beim Brunnen.

Die Detailgestaltung wird in Absprache mit der Denkmalpflege Graubünden und der Architektin sorgfältig ausgearbeitet.

## ERDGESCHOSS

### **Wohnhaus - Masterbad mit freistehender Badewanne**

Das wunderschöne Badezimmer setzt die ursprünglichen Bruchsteinwände in einen Dialog zu den neuen Materialien und Einbauten, die ganz selbstverständlich eine Einheit bilden. Die beiden Bereiche werden in den wohnlichen Teil mit Möbel, runde Spiegel und Fischradparkett und den diskretem Teil mit Badewanne, versteckter Dusche und WC gegliedert.





## SOCKELGESCHOSS

### **Stall Weinkeller**

Am Ende des Eingangskorridors, zieht ein verglaster Weinkeller mit edlen Flaschenregalen, bekiestem Boden und restaurierten Bruchsteinwänden die Blicke auf sich.

Eine gedämpfte Beleuchtung präsentiert die edlen Tropfen des Hauses.

# KAUFBESTIMMUNGEN

## GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

---

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die von Mann Architektur GmbH keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferin muss sich mittels einer Käufer-Due-Diligence selbst ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf Richtigkeit überprüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung des Herausgebers weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

## VERKAUFSABWICKLUNG / VERKAUFSPREISE

---

Gemäss Beilage.

Von Mann Architektur GmbH wird vom Verkäufer entschädigt und wahrt dessen Interessen. Provisionsansprüche von Intermediären/Vermittlern etc. werden abgelehnt, auch wenn durch ihr Wirken oder durch diese Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaften initiiert wird. Vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Das vorliegende Angebot ist eine unverbindliche Offerte.

### **BAUHERR**

Elviro Immobilien GmbH  
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

### **ARCHITEKTUR, BERATUNG UND VERKAUF**

von Mann Architektur GmbH  
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

### **VISUALISIERUNGEN**

echt 3D GmbH  
Pfungstweidstrasse 6, 8005 Zürich





EIN PROJEKT VON

*Elviro* Immobilien

Elviro Immobilien GmbH  
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

VERKAUF UND BERATUNG  
ARCHITEKTUR UND GESAMTLEITUNG

**von mann**  **architektur**

von Mann Architektur GmbH  
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

Tel.: +41 44 554 61 51 · Mobil: +41 76 475 81 76  
immobilien@vonmann.ch · www.vonmann.ch