



Situationsplan	Seite 3
Die Bündner Herrschaft	Seite 4
Leben in der Stadt Maienfeld	Seite 5
Projekt in Kürze	Seite 6
Projektbeschreibung	Seite 7
Situation Erdgeschoss	Seite 8
Situation Obergeschoss	Seite 9
Situation Dachgeschoss	Seite 10
Wohnungsspiegel Hausteil A	Seite 12
Wohnung A1	Seite 13
Wohnungsspiegel Hausteil B	Seite 16
Wohnung B0	Seite 17
Wohnung B2	Seite 18
Wohnungsspiegel Hausteil C	Seite 20
Wohnungen C0/C1/C2	Seite 21
Wohnungsspiegel Hausteil D	Seite 23
Wohnungen D0/D1/D2	Seite 24
Grundriss Tiefgarage	Seite 26
Keller Disponibel	Seite 27
Schnitte	Seite 29
Baubeschrieb Materialisierung	Seite 31

Disclaimer

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne sind Ausbauvorschläge und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierender Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Bewilligungs- und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.
Stand: September 2023

Situation



Die Bündner Herrschaft



Die Stadt Maienfeld liegt in der Bündner Herrschaft und gehört der Region Landquart an. Die Bündner Herrschaft liegt an der Grenze zum Kanton St.Gallen mitten im Heidiland. Trotz des ländlichen Charakters ist die Region gut angebunden. Die Zentren Chur, Zürich, St.Gallen und Feldkirch sind alle in einem Radius von rund 60 Min. Fahrzeit zu erreichen.

Die Bündner Herrschaft ist nicht nur durch den Wohnkomfort ein bevorzugter Ort zum Leben, sondern ist auch steuerlich für Privatpersonen wie für Unternehmen interessant. Viele aktive Unternehmer und Gewerbetreibende haben sich in der Region niedergelassen und bieten attraktive Arbeitsplätze.

Im Umkreis der Bündner Herrschaft sind eine Vielzahl an hochstehenden Bildungseinrichtungen angesiedelt. Nur 15 Min. entfernt liegt beispielsweise Chur mit einem breiten Bildungsangebot (Kantons- und Berufsschulen, Fachhochschule, etc.).

Die Ferienregion Heidiland wartet mit einer Vielzahl an Freizeitangeboten auf. Mit den umliegenden Bergen, Weinbergen, Wäldern und Seen gibt es nur schon in der Natur unendlich viel zu entdecken. Zum Freizeitangebot gehören aber auch Wander- und Skigebiete, Thermalbäder, Golfplätze, Wassersport auf dem Walensee, Kino, Casino und vieles mehr. Ausserdem hat die Region ein blühendes Vereinsleben mit vielseitigen Angeboten.

Leben in der Stadt Maienfeld



Die Stadt Maienfeld zählt rund 3'000 Einwohner. Dass sich der Ort am Fusse des Falknis stolz als Stadt bezeichnet, geht auf das im 15. Jahrhundert erworbene Stadtrecht zurück. Maienfeld ist bekannt durch seinen Wein, die Internationalen Pferderennen und die weltweit bekannte Heidgeschichte von Johanna Spyri. Die 3234 ha grosse Gemeinde reicht von 502 mü.M. bis hinauf zum Gipfel des hinteren Grauspitz mit 2574 mü.M.

Eine einzigartige Landschaft mit Reben, Weiden, Wald und Alpen bieten ein atemberaubendes Ambiente. Der nahegelegene Rhein bietet ebenso eindruckliche wie erholsame Momente mit seiner kilometerweiten Promenade und begehbaren Sandbänken. Praktisch vor der Haustüre befinden sich touristische Attraktionen wie das Heididorf, die Taminaschlucht oder das Wander- und Skigebiet Pizol. Nebst der ruhigen Lage bietet Maienfeld auch Nähe zu zahlreichen Arbeitgebern.

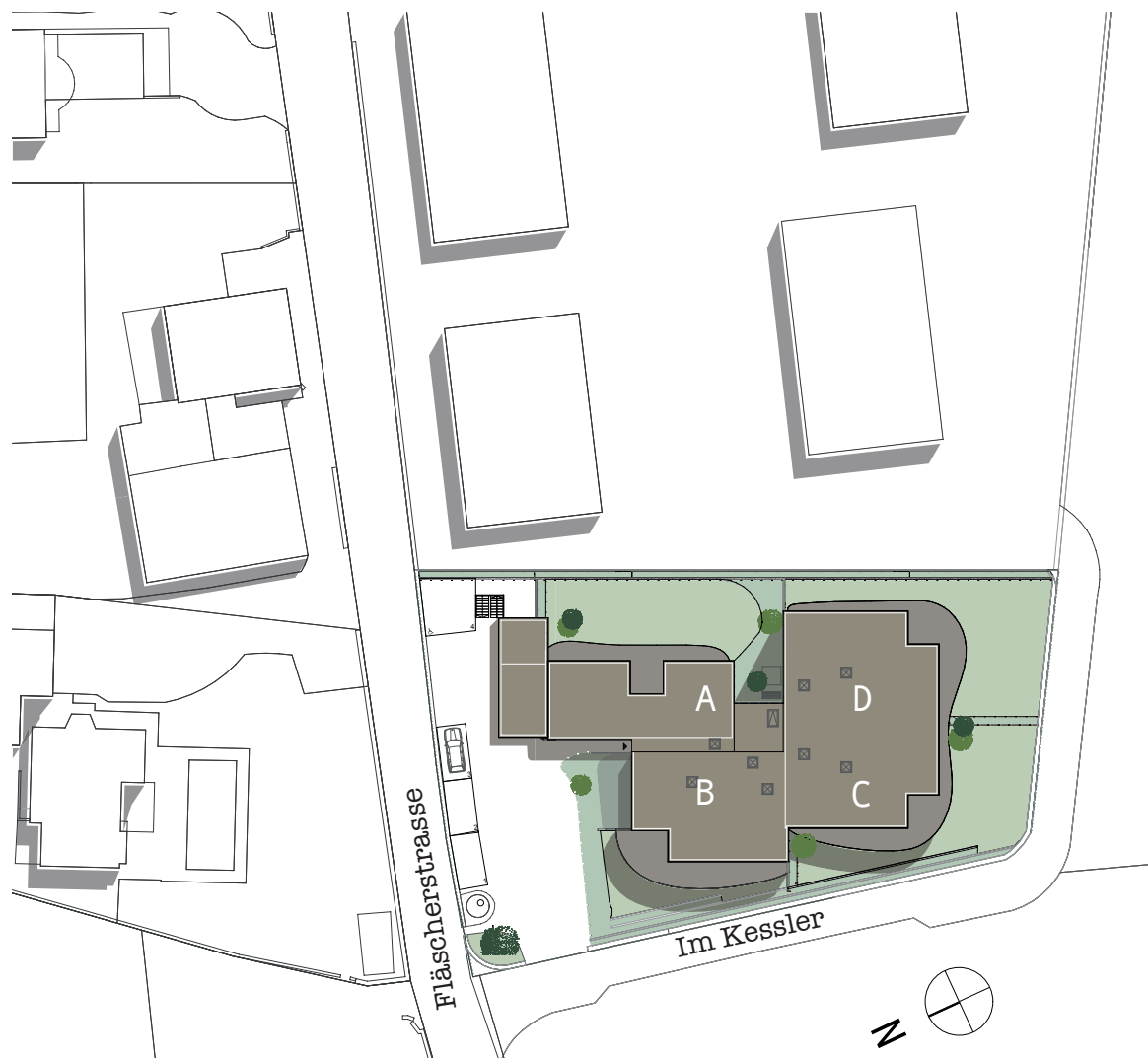
Quelle Bilder:
Gemeindehomepage Maienfeld
(<https://www.maienfeld.ch>)

Projekt in Kürze

- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage
- Wohnungsmix: 9 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen
2 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen
- Tolle Wohnlage im ländlichen Umfeld und unverbaubarer Aussicht
- Kurze Distanz zum idyllischen Zentrum, sowie zu den umliegenden Nachbarorten
- Barrierefreies Gesamtkonzept
- Durchdachte, offene Grundrisse mit grosszügigen Zimmern
- Rundumlaufende Terrassen/Balkone
- Gehobener Ausbaustandard
- Raumhöhe von mindestens 2.45m
- Spensa mit eigener Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung
- Stauraum in Kellerabteilen und in zusätzlich erwerbbaaren Disponibelräumen
- Tiefgarage mit Auto- und Motorradeinstellplätze (Erschliessung über Autolift)
- Umweltfreundliches Heizsystem mit Erdsonden-Wärmepumpe, Minergie zertifiziert
- Eigenstromproduktion mittels Photovoltaikanlage (deckt Allgemiestrom ab)
- Eigener Wärmezähler und Lüftungssystem pro Wohnung



Projektbeschreibung



Im Kessler in Maienfeld entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 26 Parkplätzen. Die Überbauung befindet sich am westlichen Eingang von Maienfeld, rund zehn Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. In 15-20 Minuten ist auch der nächstgrössere Ort Bad Ragaz zu Fuss erreichbar. Umgeben von ländlicher Atmosphäre besticht die Lage mit ihrem wunderschönen Ausblick.

Das Wohnungsangebot setzt sich aus zwei 3 ½-Zimmer- und neun 4 ½-Zimmer-Wohnungen zusammen. Während die Erdgeschosswohnungen mit grosszügigen Grünflächen punkten, setzen die Balkone der darüber liegenden Wohnungen einen prägenden architektonischen Akzent. Durch ihre runde, geschwungene Form verleihen sie dem Gebäude das gewisse Etwas und lassen es mit der Natur verschmelzen.

In den Untergeschossen befinden sich die Tiefgarage mit Auto- und Motorrad-Einstellplätzen, die Kellerabteile sowie Disponibelräume. Die Tiefgarage sowie das Geschoss mit den Disponibelräumen sind mit einem Autolift erschlossen.

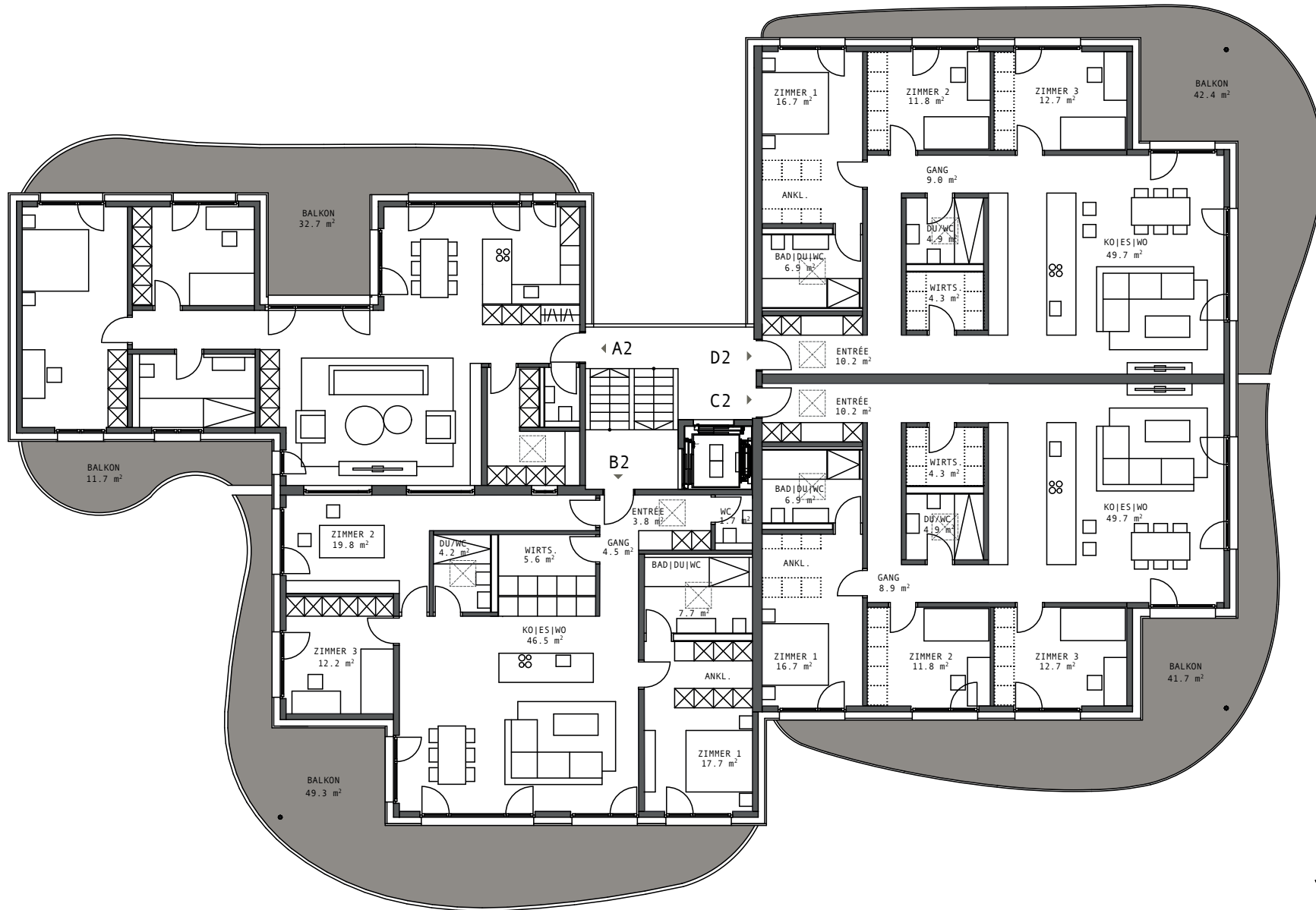
Situation Erdgeschoss



Situation Obergeschoss



Situation Dachgeschoss





Wohnungsspiegel Hausteil A

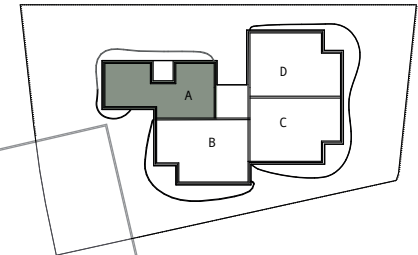
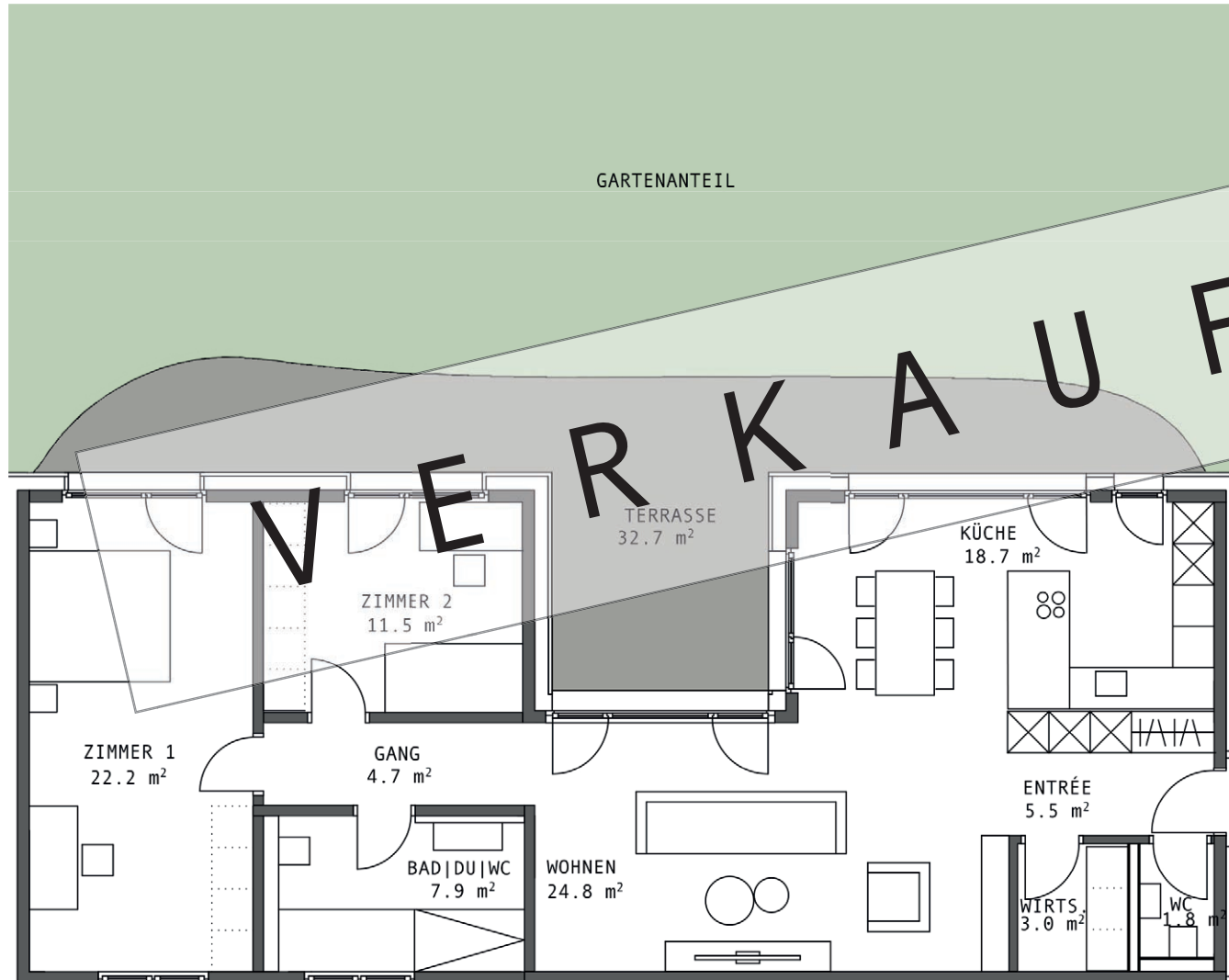
Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Lage	Brutto- wohnfläche m ²	Netto- wohnfläche m ²	Terrasse/ Balkon m ²	Keller m ²	Verfügbarkeit
A1	3 1/2	OG	Ost	108.9	101.5	32.7	10.2	verkauft
A2	3 1/2	DG	Ost	120.1	117	32.7	10.2	verkauft



Wohnung A1



Obergeschoss 3.5-Zimmer



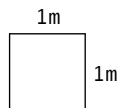
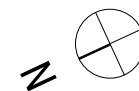
Eckdaten

Bruttowohnfläche
100.8 m²

Nettowoohnfläche
101.5 m²

Terrasse
32.7 m²

Keller
10.2 m²

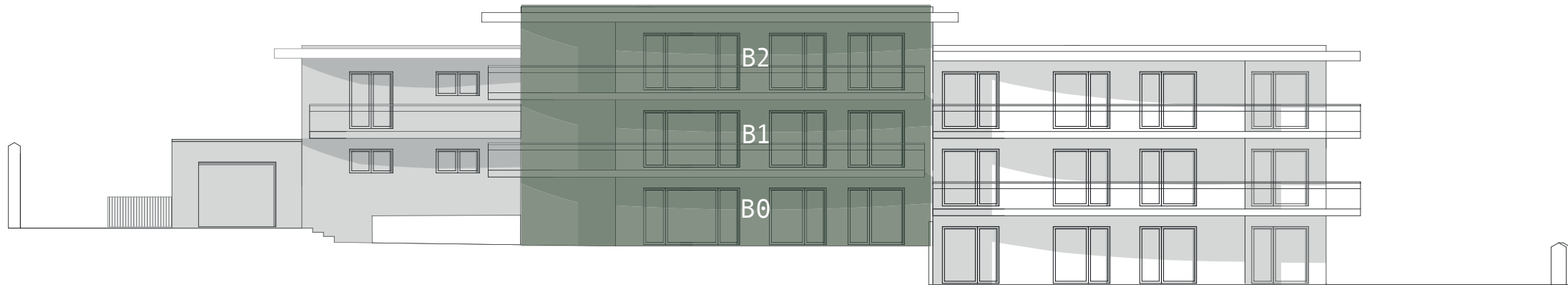






Wohnungsspiegel Hausteil B

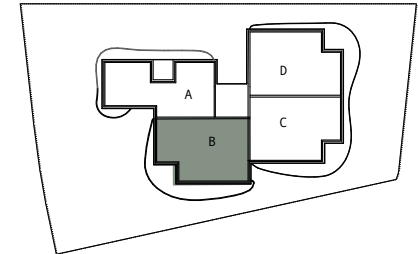
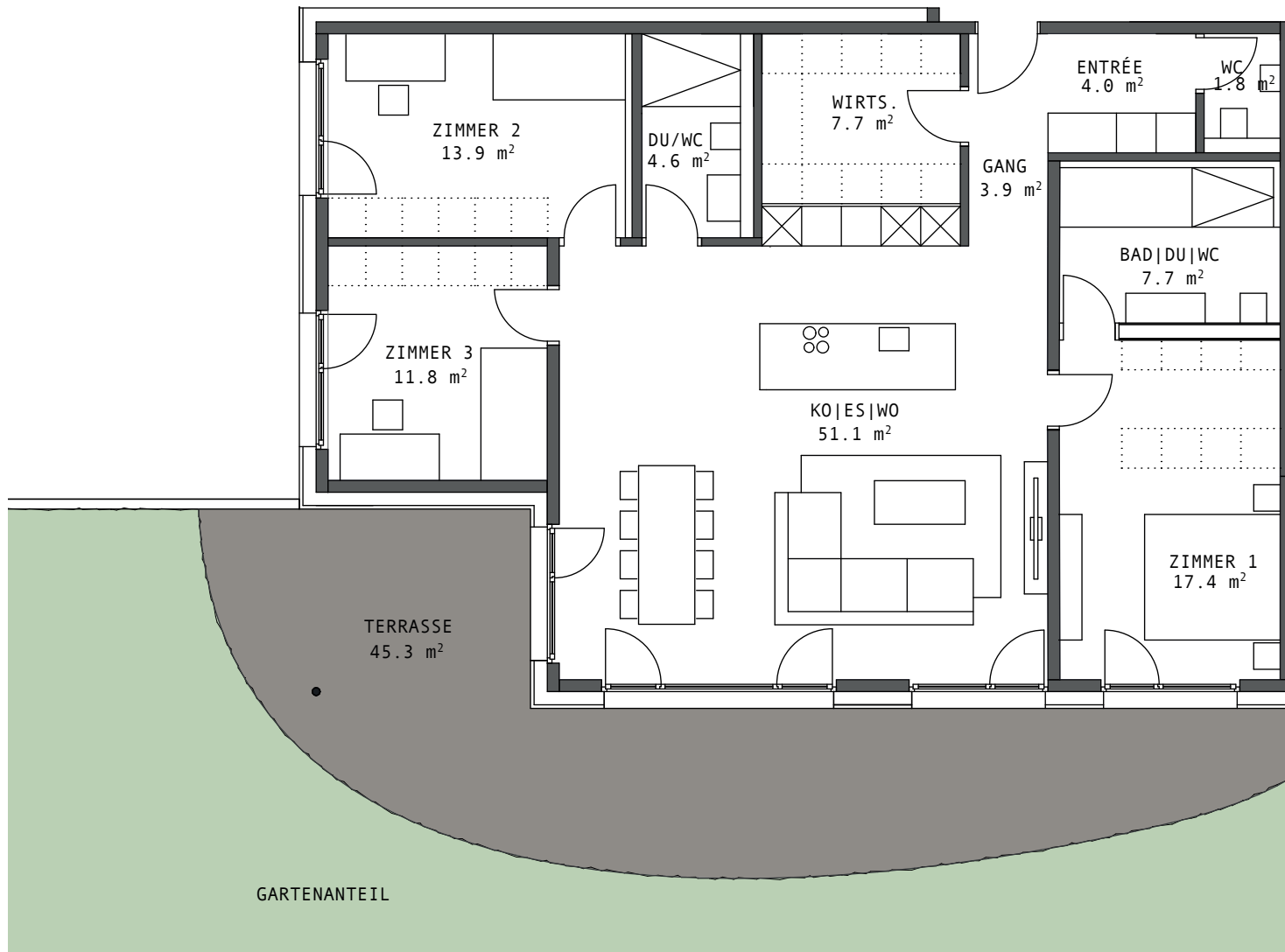
Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Lage	Brutto- wohnfläche m ²	Netto- wohnfläche m ²	Terrasse/ Balkon m ²	Keller m ²	Verfügbarkeit
B0	4 1/2	EG	West	128.7	123.9	45.3	11.1	
B1	4 1/2	OG	West	128.7	124.3	45.3	11.1	verkauft
B2	4 1/2	DG	West	127.9	124.4	45.3	18.1	



Wohnung B0



Erdgeschoss 4.5-Zimmer



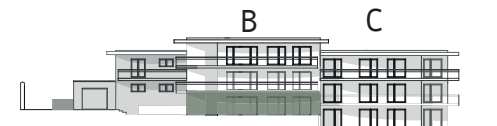
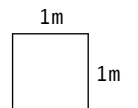
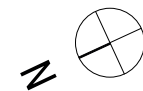
Eckdaten

Bruttowohnfläche
128.7 m²

Nettowohnfläche
123.9 m²

Terrasse
45.3 m²

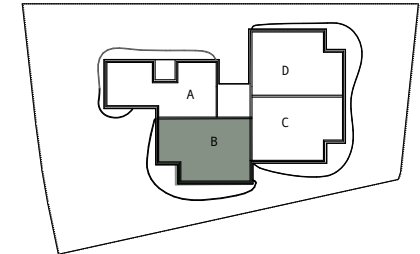
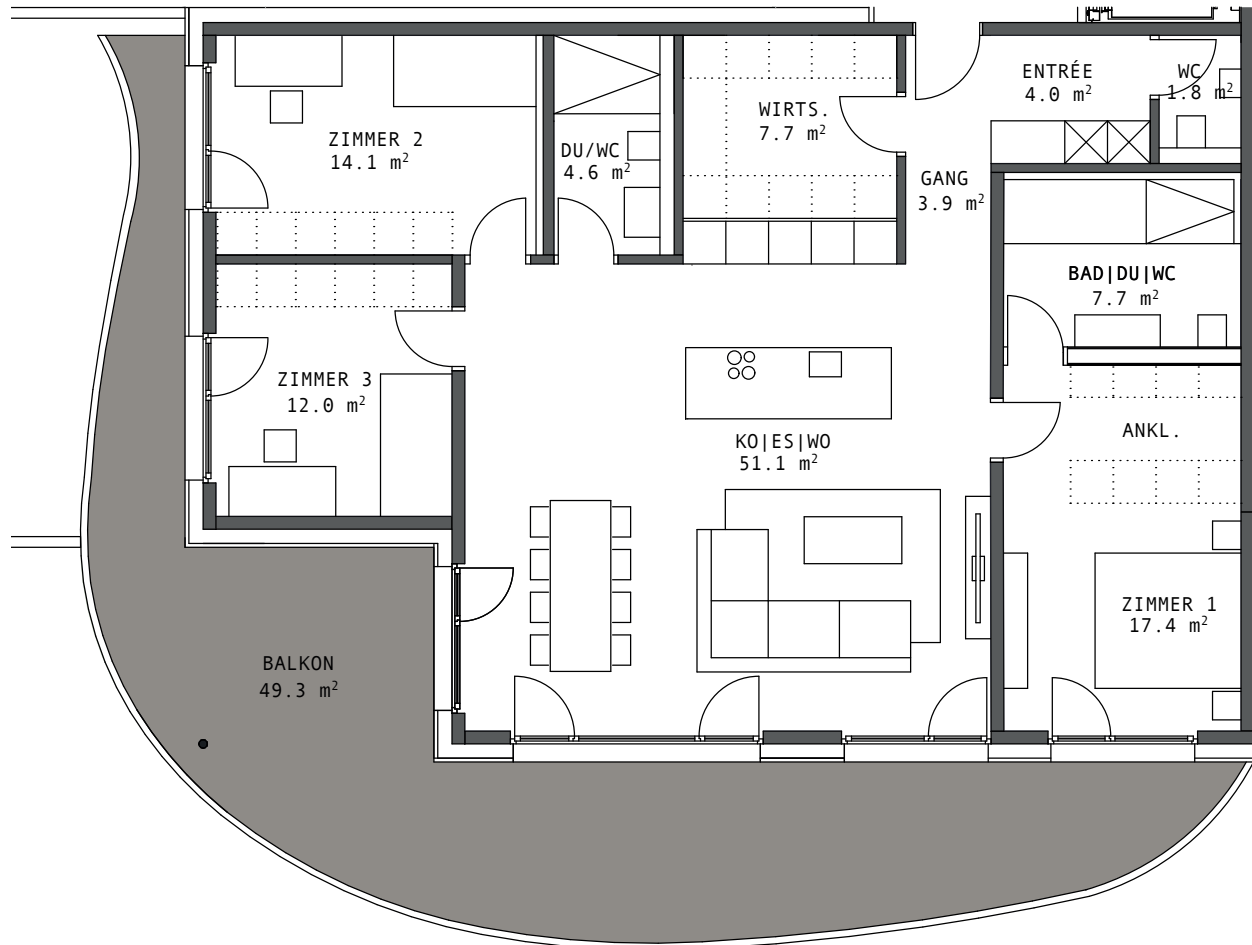
Keller
11.1 m²



Wohnung B2



Dachgeschoss 4.5-Zimmer



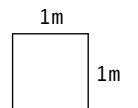
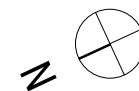
Eckdaten

Bruttowohnfläche
128.7 m²

Nettowohnfläche
124.3 m²

Terrasse
45.3 m²

Keller
11.1 m²





Wohnungsspiegel Hausteil C

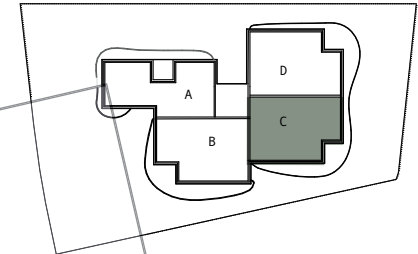
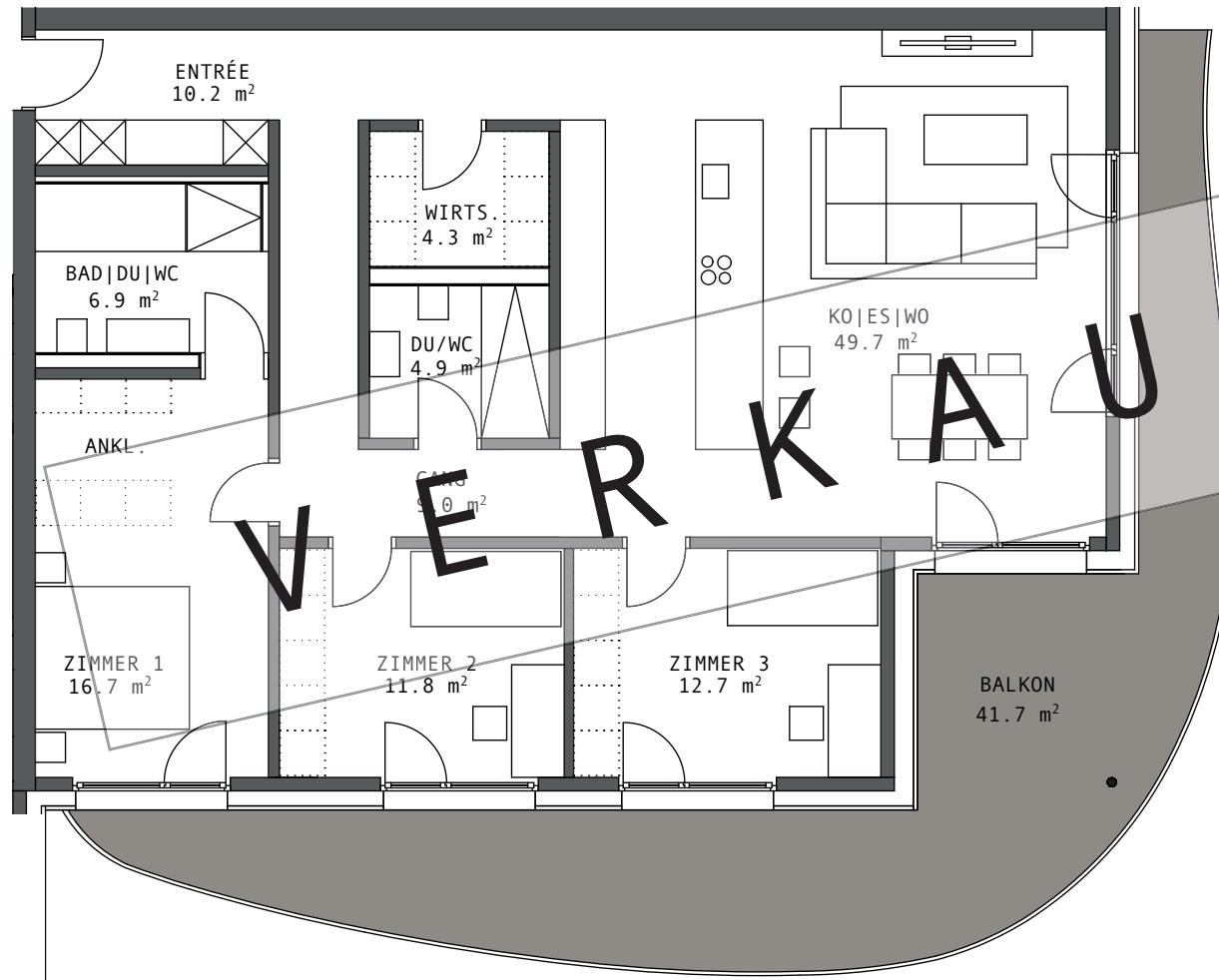
Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Lage	Brutto- wohnfläche m ²	Netto- wohnfläche m ²	Terrasse/ Balkon m ²	Keller m ²	Verfügbarkeit
C0	4 1/2	EG	Süd West	130.8	126.2	41.7	18.1	verkauft
C1	4 1/2	OG	Süd West	130.8	126.2	41.7	11.1	verkauft
C2	4 1/2	DG	Süd West	130.8	126.2	41.7	11.1	verkauft



Wohnungen C0/C1/C2



4.5-Zimmer



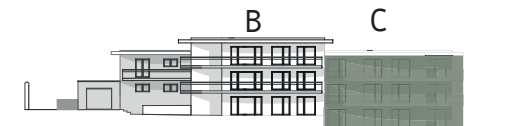
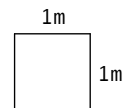
Eckdaten

Bruttowohnfläche
130.8 m²

Nettowohnfläche
126.2 m²

Balkon
41.7 m²

Keller
11.1 m²





Wohnungsspiegel Hausteil D

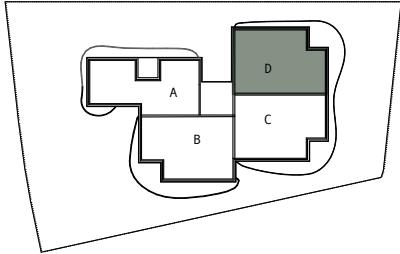
Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Lage	Brutto- wohnfläche m ²	Netto- wohnfläche m ²	Terrasse/ Balkon m ²	Keller m ²	Verfügbarkeit
D0	4 1/2	EG	Süd Ost	131.2	126.2	41.7	11.1	verkauft
D1	4 1/2	OG	Süd Ost	130.9	126.2	41.7	11.1	verkauft
D2	4 1/2	DG	Süd Ost	130.9	126.2	41.7	11.1	verkauft





Wohnungen D0/D1/D2

4.5-Zimmer



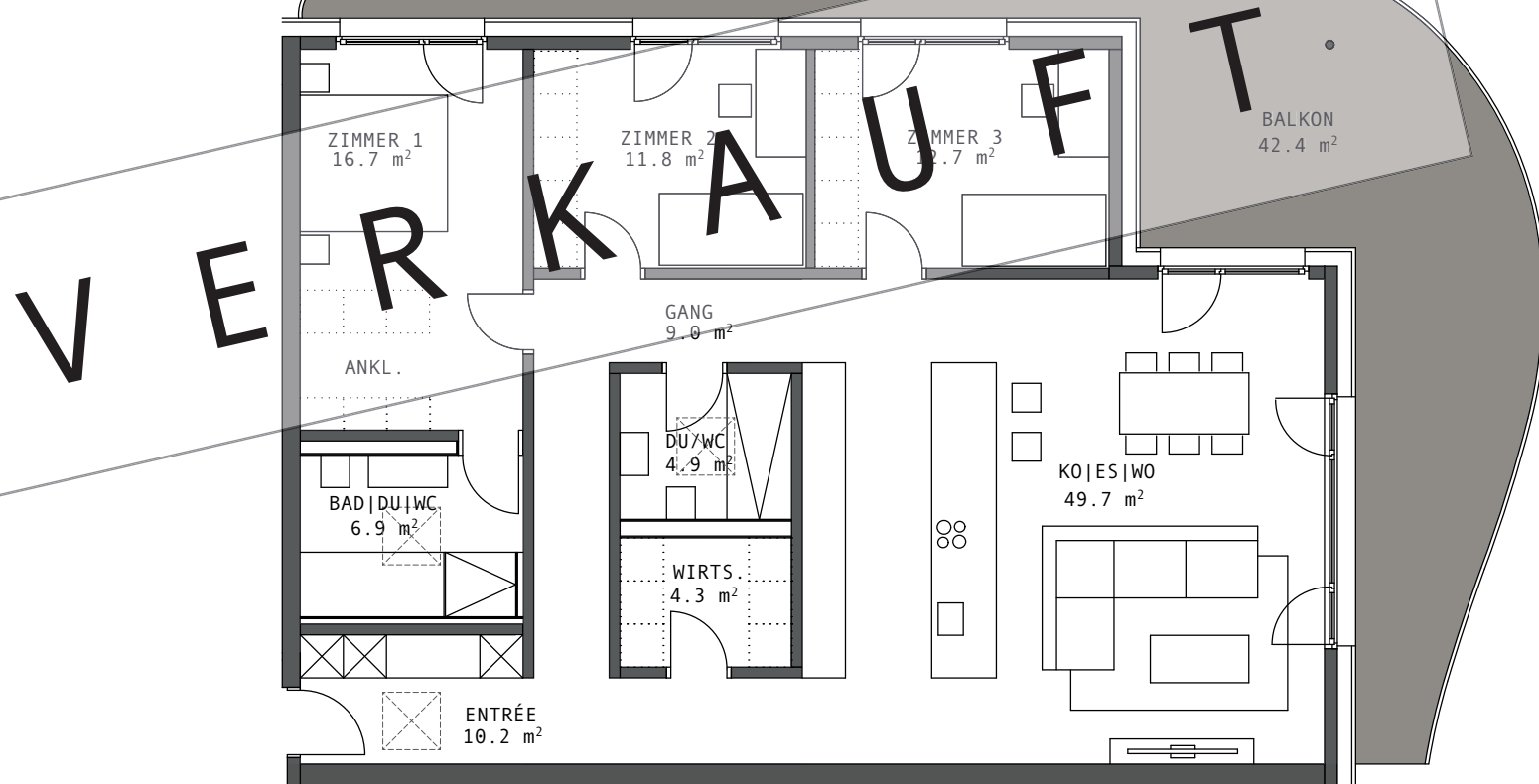
Eckdaten

Bruttowohnfläche
130.9 m²

Nettowoohnfläche
126.2 m²

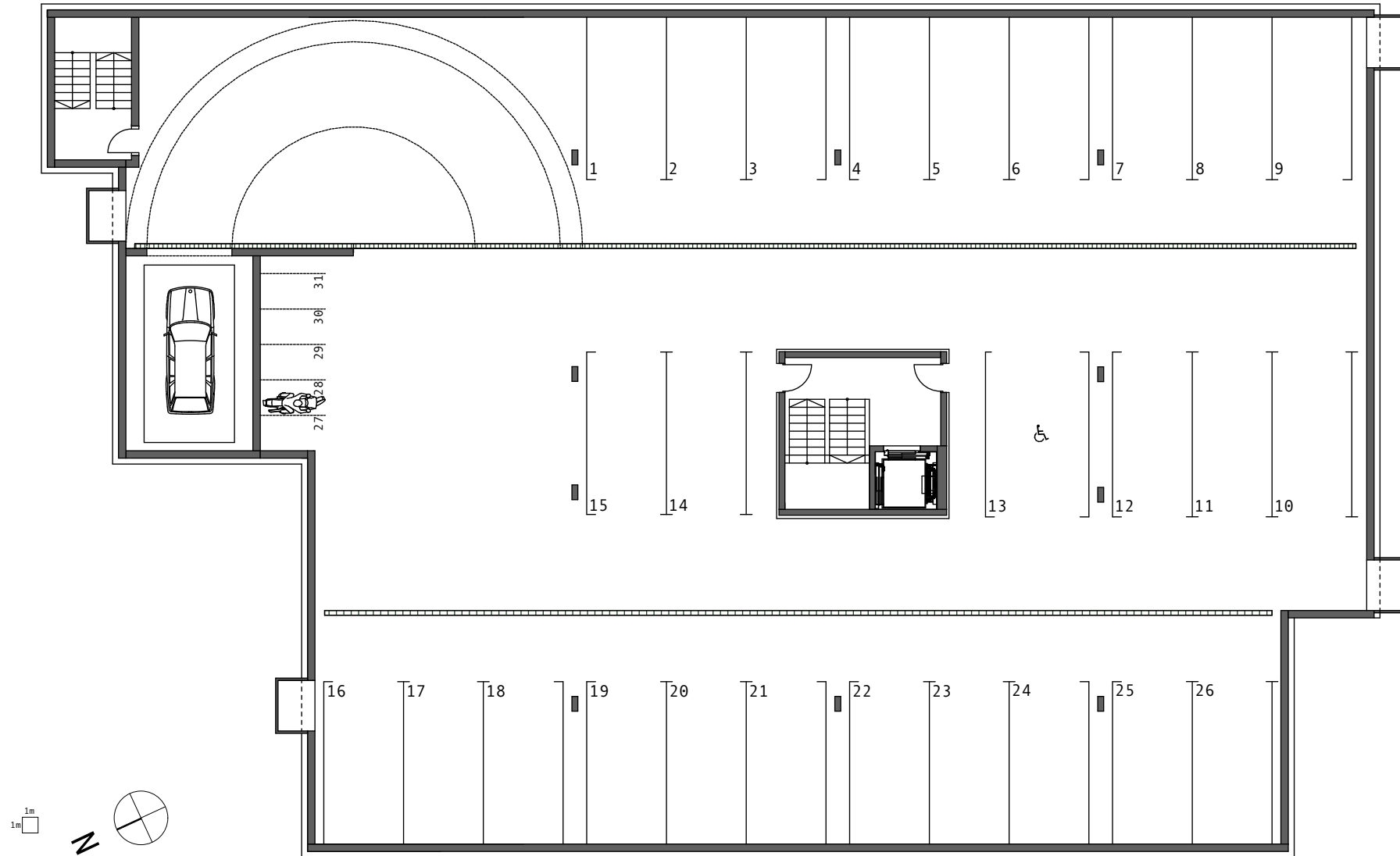
Balkon
42.4 m²

Keller
11.1 m²

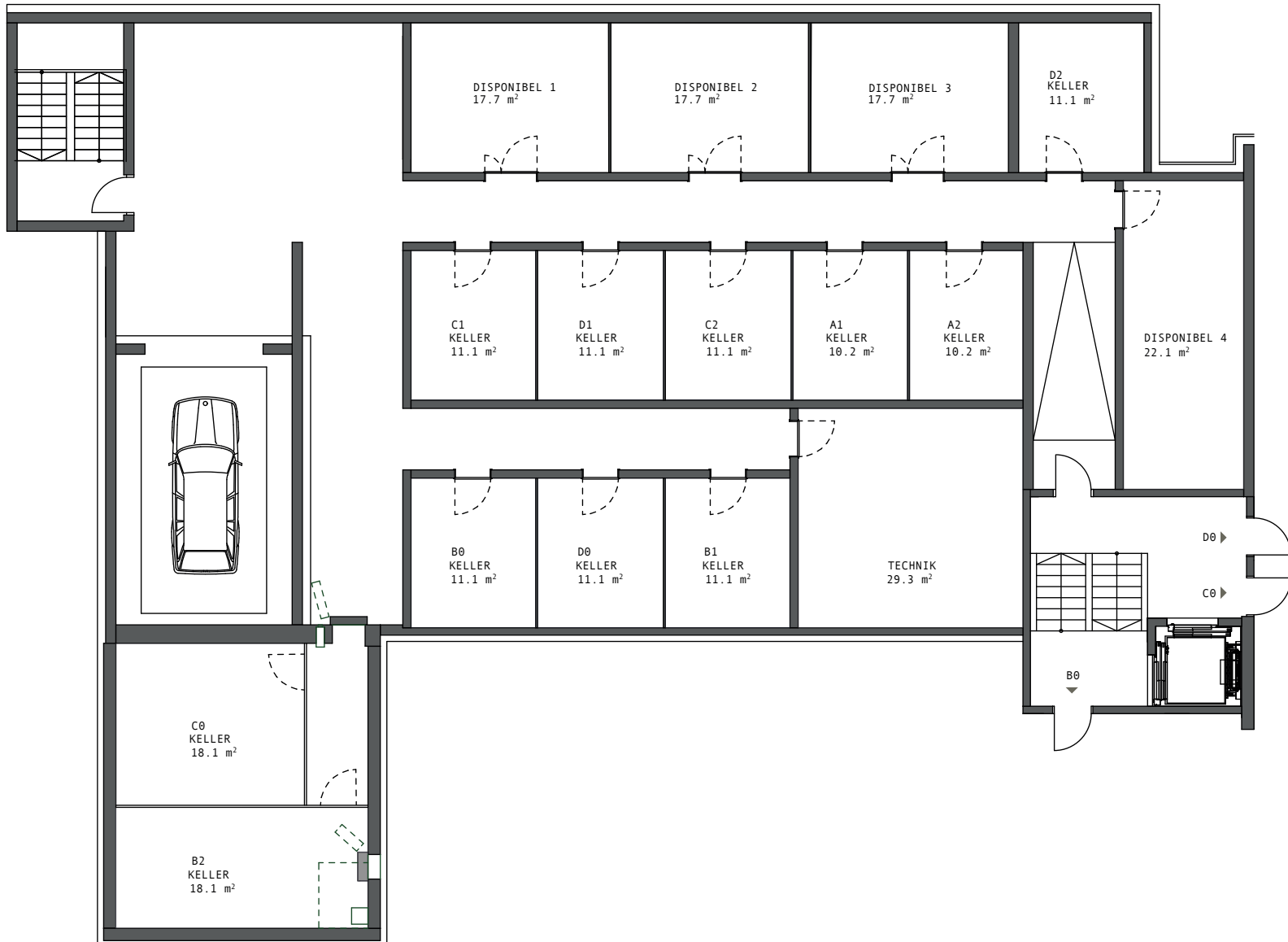




Grundriss Tiefgarage

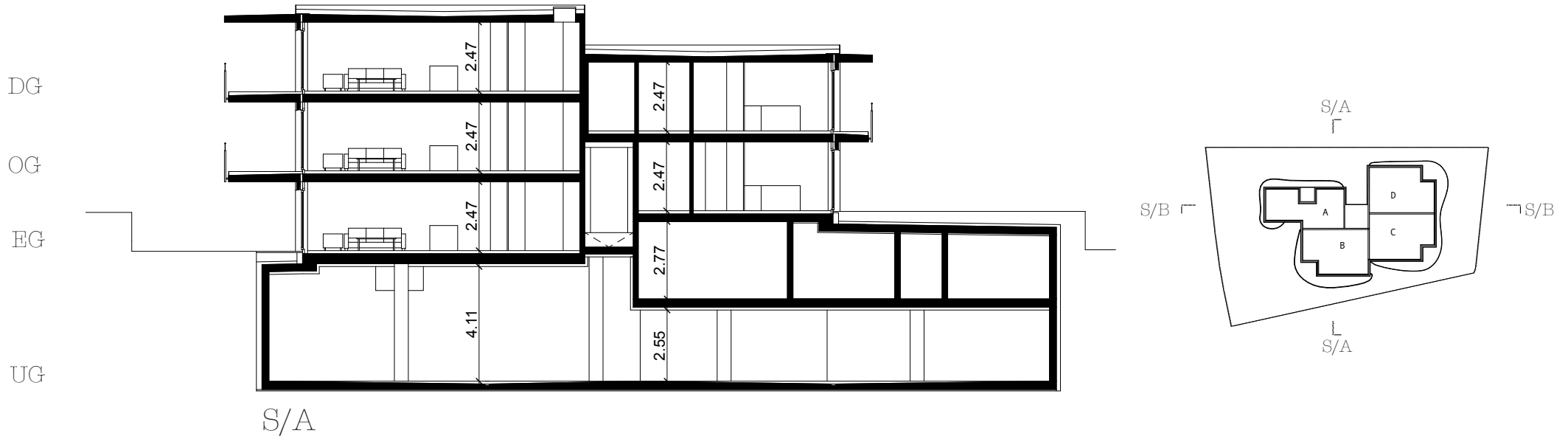


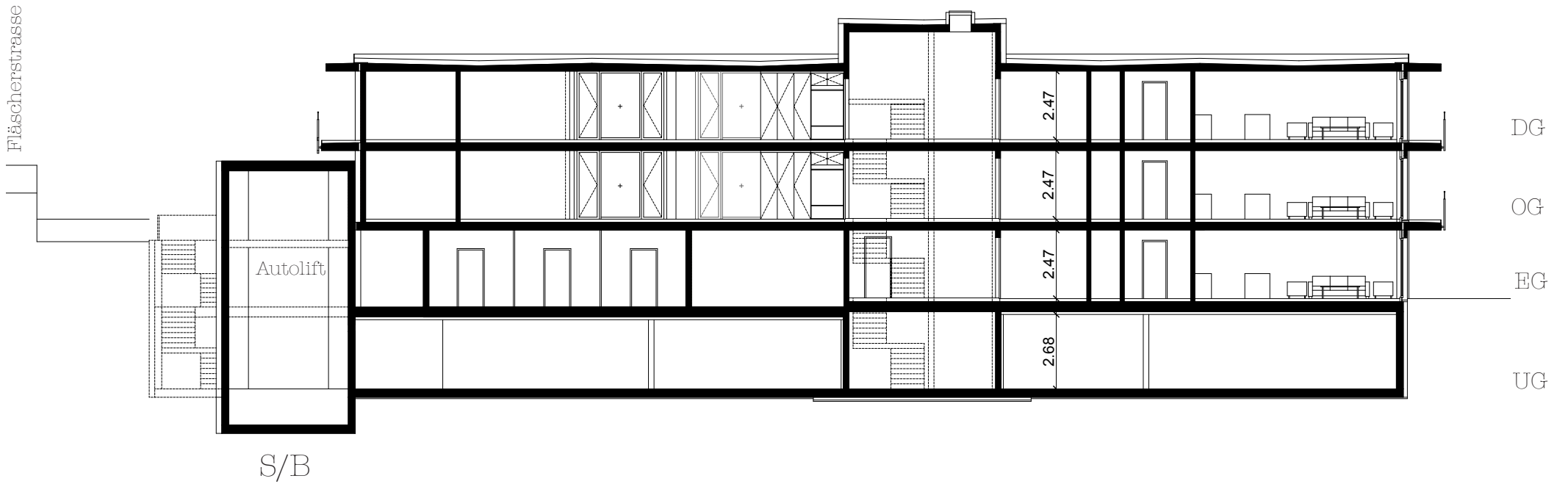
Keller | Disponibel





Schnitte





Rohbau Erdbereich | Tiefgarage

Aussenwände	Stahlbeton 25 cm
Zwischenwände	Beton oder Kalksandstein 15-20 cm
Decken über Untergeschoss	Stahlbeton Stärke gemäss Bauingenieur
Tiefgaragendecke	abgedichteter Stahlbeton Stärke gemäss Bauingenieur

Rohbau Obergeschosse

Aussenwände	Backstein 17.5 cm und Beton 18 cm, erdbebensicher
Trennwände zum Lift	Die Anforderungen der Norm SIA 181, Schallschutz im Hochbau werden eingehalten, Beton 20-30 cm
Zwischenwände	Backstein 17.5 cm und Beton 18 cm, Leichtbauweise
Geschossdecken	Stahlbeton Stärke gemäss Ingenieur SIA Norm, erdbebensicher

Haustechnik

Dach	Umkehr Flachdach gedämmt, bekiest, Minergie Zertifikat Gr-917
Elektroanlage	nach separatem Elektroprojekt (gehobener Ausbaustandard)
PV-Anlage	Photovoltaikanlage, möglichst grosse Stromproduktion für gesamten Allgemeinstrom (Bedeutung, Heizung und dgl.)
Heizungsanlage	Wärmepumpe (erneuerbare Energie), Bodenheizung + Kühlung
Sanitäranlage	nach separatem Sanitärprojekt (gehobener Ausbaustandard)

Ausbau Einzelbauteile

Transportanlagen	13-Personenlift, rollstuhlgängig, Kabine 1.4m x 1.6m ; Autolift 3.5t Nutzlast
Fenster	Holz-Metallfenster, 3-fach verglast
Wärmeschutzglas	3-fach, U-Wert o.7Wm ² K oder besser, Minergie Zertifikat GR- 917
Fassaden	Hinterlüftete Terracotta Schindeln (Keramikkfassade), Minergie Zertifikat GR- 917
Sonnenschutz	Verbund-Raffstoren in Alu, Lamellen 70 mm (in allen Räumen Elektroantrieb)
Fensterbänke Leibung	Aluminium, Farbton gemäss Farbkonzept
Haustüre	Metallkonstruktion mit Glaseinsatz; Wärmeschutzglas, selbstöffnend (Barrierefreies Bauen)
Wohnungstüren	Holztüren mit Stahlzargen, kunstharzbelegt, Breite min. 80 cm Höhe 2.1 m
Kücheneinrichtung	Arbeitsfläche Granit, Rückwand Granit oder Glas, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen, Steamer, Dampfzubeh.
Schliessanlage	Briefkasten, Garage, Keller, Haustüre mit gleichem Schlüssel

Dämmung

Fassade Hauptgebäude	Minergie Zertifikat GR-917 hinterlüftete Fassade 22 cm Mineralwolle, Terracotta Schindeln
Fassade Nebengebäude	Kompaktfassade, 20 cm Mineralwolle, verputzt gesamte Konstruktion: ca. dB 54 U-Wert: 0.16 W m ² K
Geschossdecken	Wärme-, Trittschalldämmung gem. Bauphysiker: resp. Minergie Zertifikat GR-917

Ausbau Untergeschoss

Kellerräume	Boden: Beton geglättet, monofinish Wand: Beton roh, gestrichen weiss Decke: Beton roh, gestrichen weiss u/o Wärme- und Schalldämmplatten mineralisch
Tiefgarage	Boden: Beton geglättet, monofinish Wand: Beton roh, gestrichen weiss Decke: Beton roh u/o Wärme- und Schalldämmplatten mineralisch

Ausbau Wohnungen

Garderobe Gang	Boden: Parkett, Platten (nach Käuferwunsch) Wand: Abrieb 1 mm Decke: Weissputz
Wohnen Essen	Boden: Parkett, Platten (nach Käuferwunsch) Wand: Abrieb 1 mm Decke: Weissputz
Abstellraum Waschen	Boden: Parkett, Platten (nach Käuferwunsch) Wand: Abrieb 1 mm Decke: Weissputz
Kochen	Boden: Parkett, Platten (nach Käuferwunsch) Wand: Abrieb 1 mm Decke: Weissputz
Nasszellen	Boden: Keramische Platten (nach Käuferwunsch) Wand: Keramische Platten, Abrieb (nach Käuferwunsch) Decke: Weissputz
Schlafzimmer	Boden: Parkett, Platten oder Teppich (nach Käuferwunsch) Wand: Abrieb 1 mm Decke: Weissputz
Terasse	Boden: Holz- u/o Keramikplatten (nach Käuferwunsch) Brüstung: Metallgeländer

Kontakt

Auskunft und Verkauf

PREFERA
Immobilien AG

Prefera Immobilien AG
Grossfeldstrasse 40
CH-Sargans 7320

Tel. +41 81 720 48 48
www.prefera-immobilien.ch

Simon Meyer
simon.meyer@prefera.ch

Bauherrschaft

Heiri Möhr Erben
c/o Renate Meier-Möhr I Reto Möhr
Weiligstrasse 28a
CH-Bad Ragaz 7310

Planung

architekturhasler

Architektur Hasler EST
Landstrasse 35
FL-Vaduz 9490

zindel
architektur

Architekten Zindel & Partner AG
Schloss Maienfeld 2A
CH-Maienfeld 7304