

Bauherrschaft:



Tel. 081 410 22 00



Tel. 081 332 34 48

**Luxus - auf  
höchstem Niveau!**

**3½- | 4½-  
Zimmerwohnungen  
Promenada I  
7018 Flims Waldhaus**

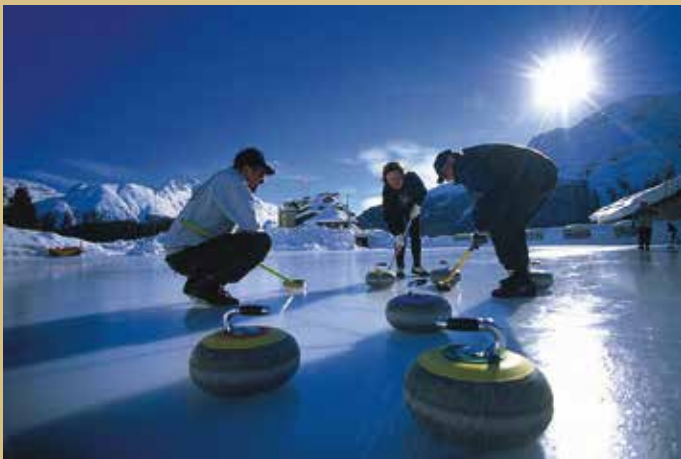
**Flims**  
Flims Laax Falera



*direkt bei den Bergbahnen!*

[my-grischuna.ch](http://my-grischuna.ch)

**Exquisite Eigentumswohnungen**



## Flims - Sonnenplateau hoch über der Rheinschlucht

Warum ist Flims als Weekend- und Ferienort so beliebt?

- Top Infrastruktur
- schöne Wanderwege
- exzellente Restaurants
- zahlreiche Hotels zur Mitbenützung der Wellnessanlagen
- einzigartige Golfplätze
- gut präparierte Skipisten, schneesicher und grosszügiges Pistennetz

Dies bieten andere Ort auch. Jedoch in Flims fühlt sich Jung & Alt sofort heimisch. Die Gemeinde Flims ist sehr bestrebt den Einwohner|nnen eine hohe Lebens- und Wohnqualität zu ermöglichen und sind zudem herzliche Gastgeber. Stress ist hier ein Fremdwort - genauso wie Hektik oder Unfreundlichkeit.

**Deshalb ist Flims eine Herzenssache.  
In Flims trifft man Freunde und nicht Bekannte.**

Weitere Pluspunkte: eine gute Stunde von Zürich entfernt - praktisch alles Autobahn. Die Anfahrt durch das Rheintal ist mühelos. Die Pistenvielfalt ist gewaltig. Und nicht zuletzt: der Caumasee mit seinem türkisgrünen Wasser und den malerischen Buchten erinnert an einen Strand am Mittelmeer.

**Flims heisst SIE herzlich willkommen!**

Warum Flims? Diese Frage wird spätestens bei einem Besuch überflüssig.

Weitere Infos : [www.flims.com](http://www.flims.com)  
[www.gemeindeflms.ch](http://www.gemeindeflms.ch)



7018 Flims Waldhaus - 20 km westlich von Chur.  
Promenada I. Am Rande des Dorfes  
gelegen und doch mitten drin.

Wo vormal das  
Hotel «Casa Grischna» stand,  
entsteht an der Promenada I  
ein moderner Gebäudekomplex  
der Extraklasse:  
18 Eigentums-Wohnungen und  
Büroräume.





Die architektonische Gestaltung wurde behutsam auf den Standort abgestimmt. Die klare Linie und die exklusive Ausführung trägt die Handschrift zweier namhaften Architekturbüros: Baumschlager Eberle Vaduz und Senn BPM AG, St. Gallen.

be  
vaduz

**SENNBPM AG**  
| Bau | Projekt | Management |

**Luxus auf höchstem Niveau**



[my-grischuna.ch](http://my-grischuna.ch)

**Aussenansicht**



# Exquisite Eigentumswohnungen

Lichtdurchflutete, elegante und natürliche Alpenresidenzen laden Sie zum Verweilen und Kommunizieren ein:

8 3½- Zimmerwohnungen

10 4½- Zimmerwohnungen

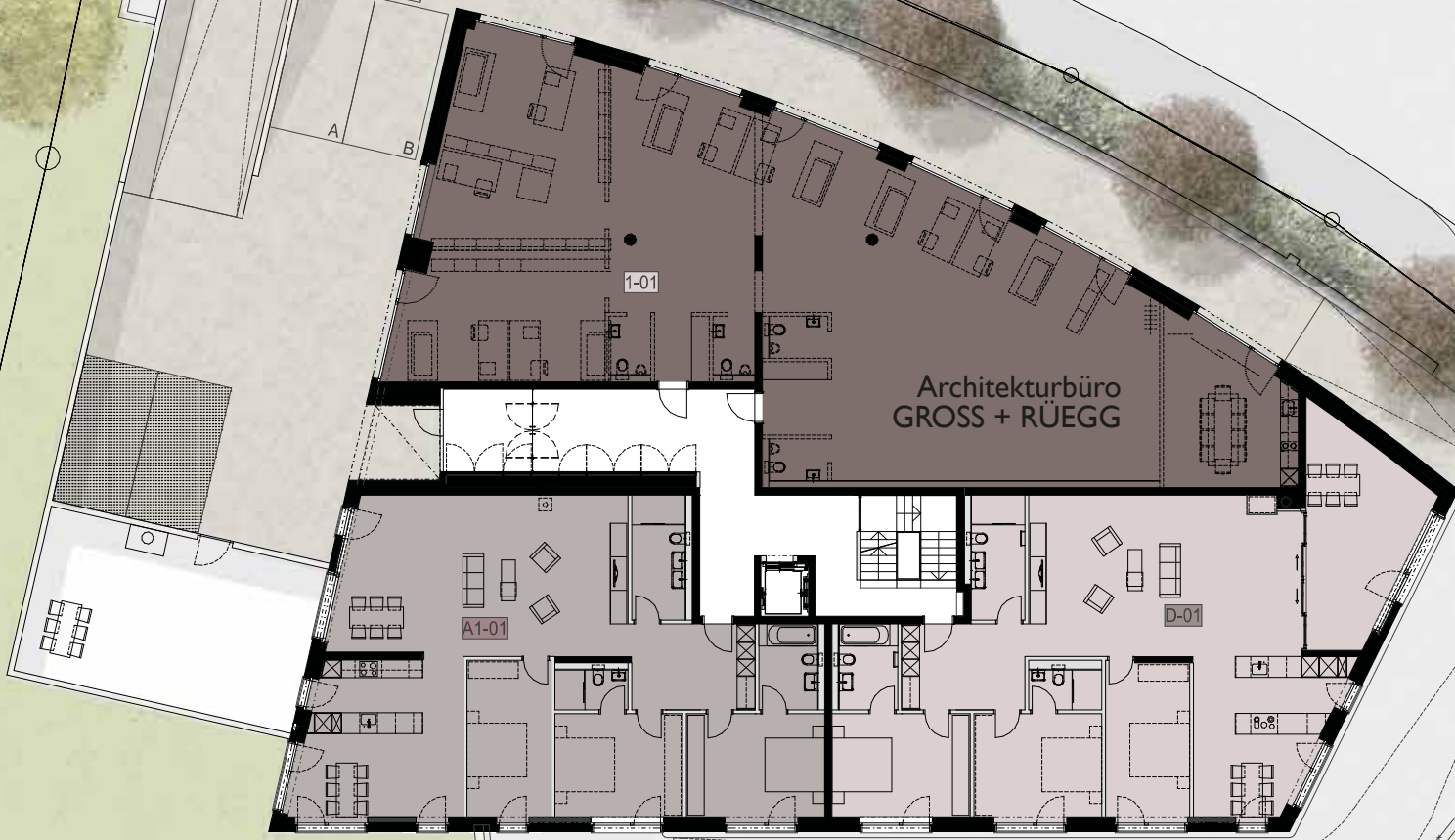
Erdgeschoss: zwei Wohnungen und Büroräume.  
1. - 4. Obergeschoss mit jeweils 4 Wohnungen.

Sämtliche Wohnungen sind bereits bezugsfertig und überzeugen durch einen hochwertigen Ausbaustandard und auserlesene Details.  
Einem raschen Einzug steht also nichts im Wege.

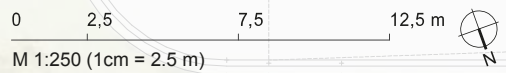
Erleben Sie per sofort unvergessliche Momente in Ihrer exklusiven Wohnung in Flims.



Promenada

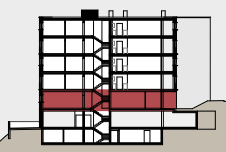


Erdgeschoss



M 1:250 (1cm = 2.5 m)

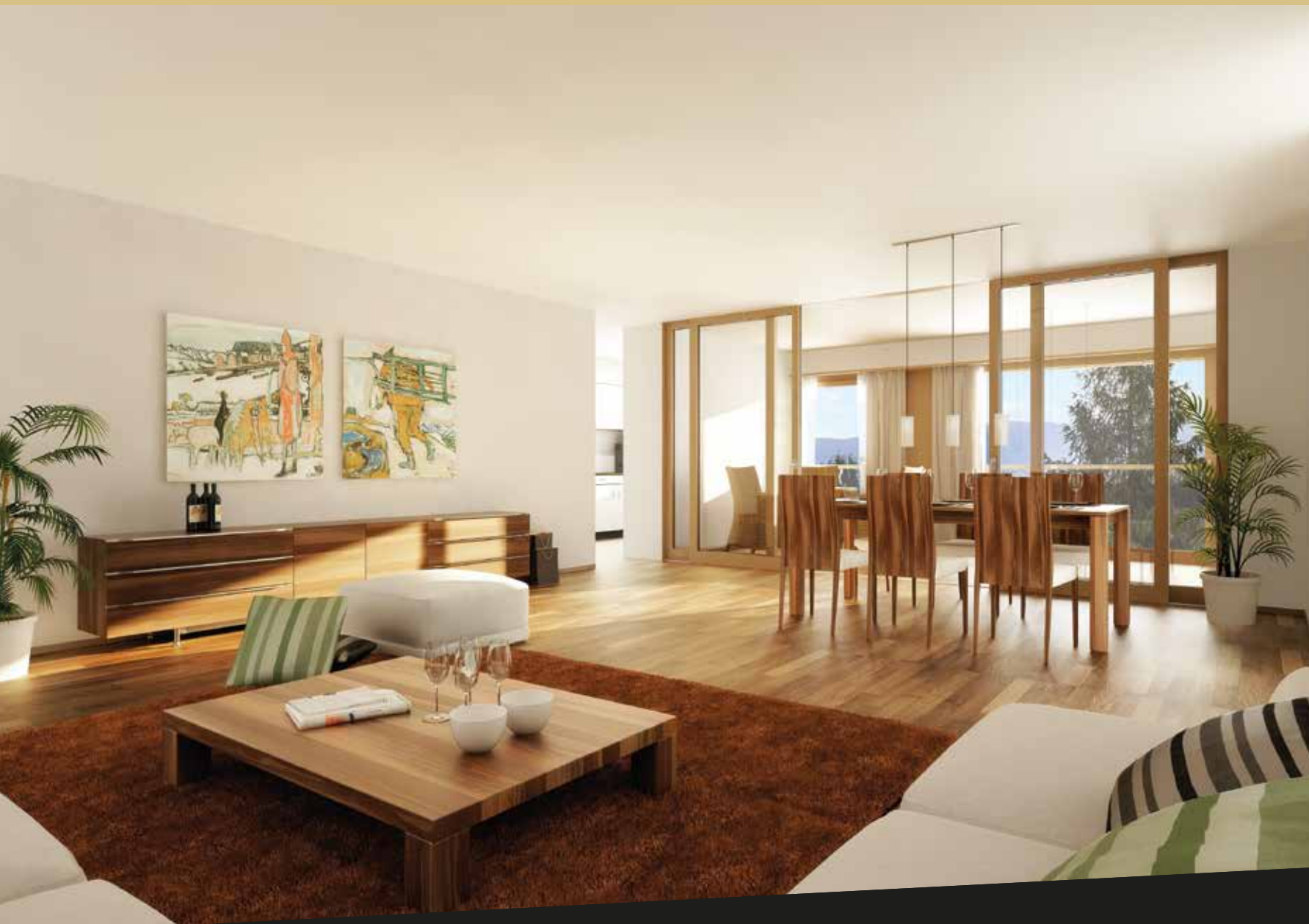
**Berechnungsgrundlagen:**  
Bruttogeschossfläche:  
inkl. 30cm Aussenwand, 1/2 der Wohnungstrennwände





Visualisierung





# TYP B

3½-Zimmer-Wohnungen

Besondere Merkmale:

- Wohnen-Essen fließen ineinander über
- Schlafzimmer mit Loggia
- 1 DU / WC
- 1 Bad / WC
- 1 separates WC
- genügend Stauraum
- Vorratsraum / Küche

Visualisierung





**3½-Zimmer-Eigentumswohnungen**  
 Typ B  
 Nr. B-12 | B-22 | B-32 | B-42  
 Bruttogeschossfläche: 168.90 m<sup>2</sup>

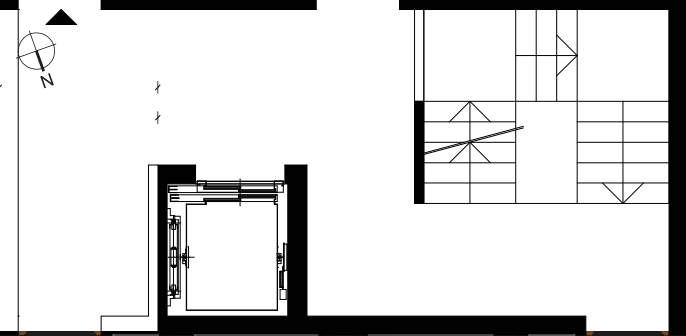


**1. - 4. Obergeschoss**



M 1:100 (1cm = 1m)

**Berechnungsgrundlagen:**  
 Bruttogeschossfläche:  
 inkl. 30cm Aussenwand,  
 1/2 der Wohnungstrennwände





# TYP C

3½-Zimmer-Wohnungen

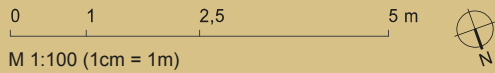
Besondere Merkmale:

- Küche, Essen, Wohnen und Loggia bilden eine Einheit
- 1 DU / WC
- 1 Bad / WC
- 1 separates WC
- Vorratsraum / Küche



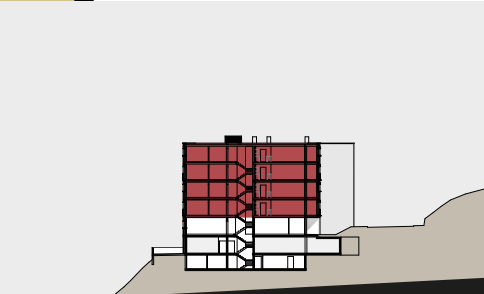


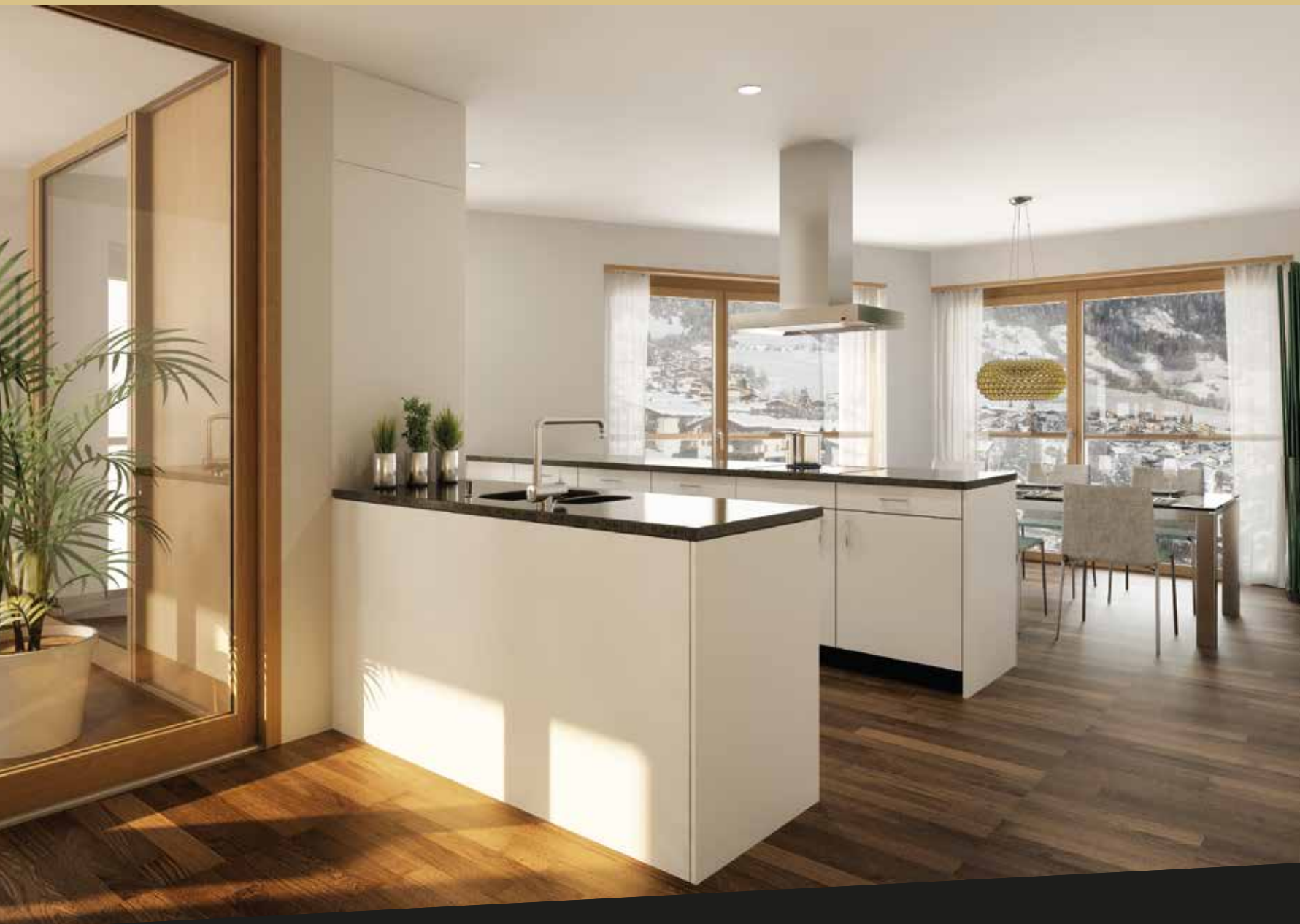
**3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnungen**  
 Typ C  
 Nr. C-13 | C-23 | C-33 | C-43  
 Bruttogeschossfläche: 173.60 m<sup>2</sup>



**Berechnungsgrundlagen:**  
 Bruttogeschossfläche:  
 inkl. 30cm Aussenwand, 1/2 der Wohnungstrennwände

**I. - 4. Obergeschoss**





# TYP D

4½-Zimmer-Wohnungen

Besondere Merkmale:

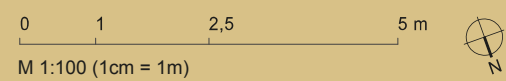
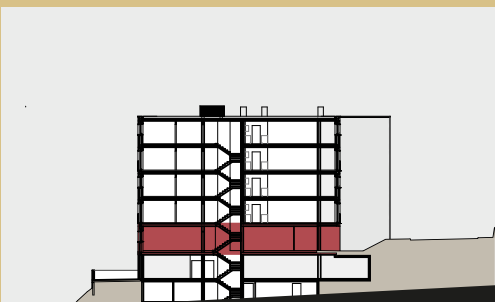
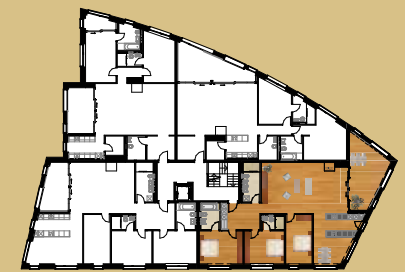
- Küche-Essen bilden eine Einheit
- 2 DU / WC
- 1 Bad / WC
- Wohnen / Loggia

Visualisierung





**4½-Zimmer-  
Eigentumswohnungen**  
Typ D-02  
Nr. D-02  
Bruttogeschossfläche: 205.90 m<sup>2</sup>



**Berechnungsgrundlagen:**  
Bruttogeschossfläche:  
inkl. 30cm Aussenwand, 1/2 der Wohnungstrennwände

**Erdgeschoss  
Erstwohnung**

**Grundrissplan**

# TYP D

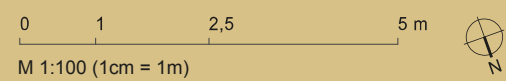
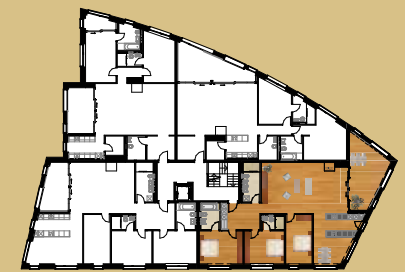
4½-Zimmer-Wohnungen



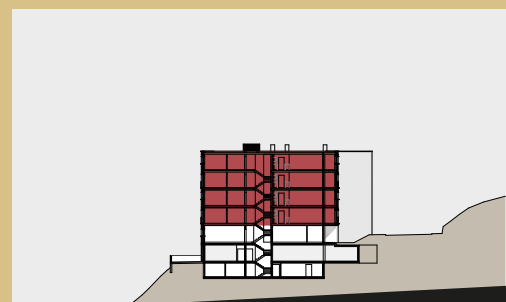




**4½-Zimmer-  
Eigentumswohnungen  
Typ D**  
Nr. D-14 | D-24 | D-34 | D-44  
Bruttogeschossfläche: 205.70 m<sup>2</sup>

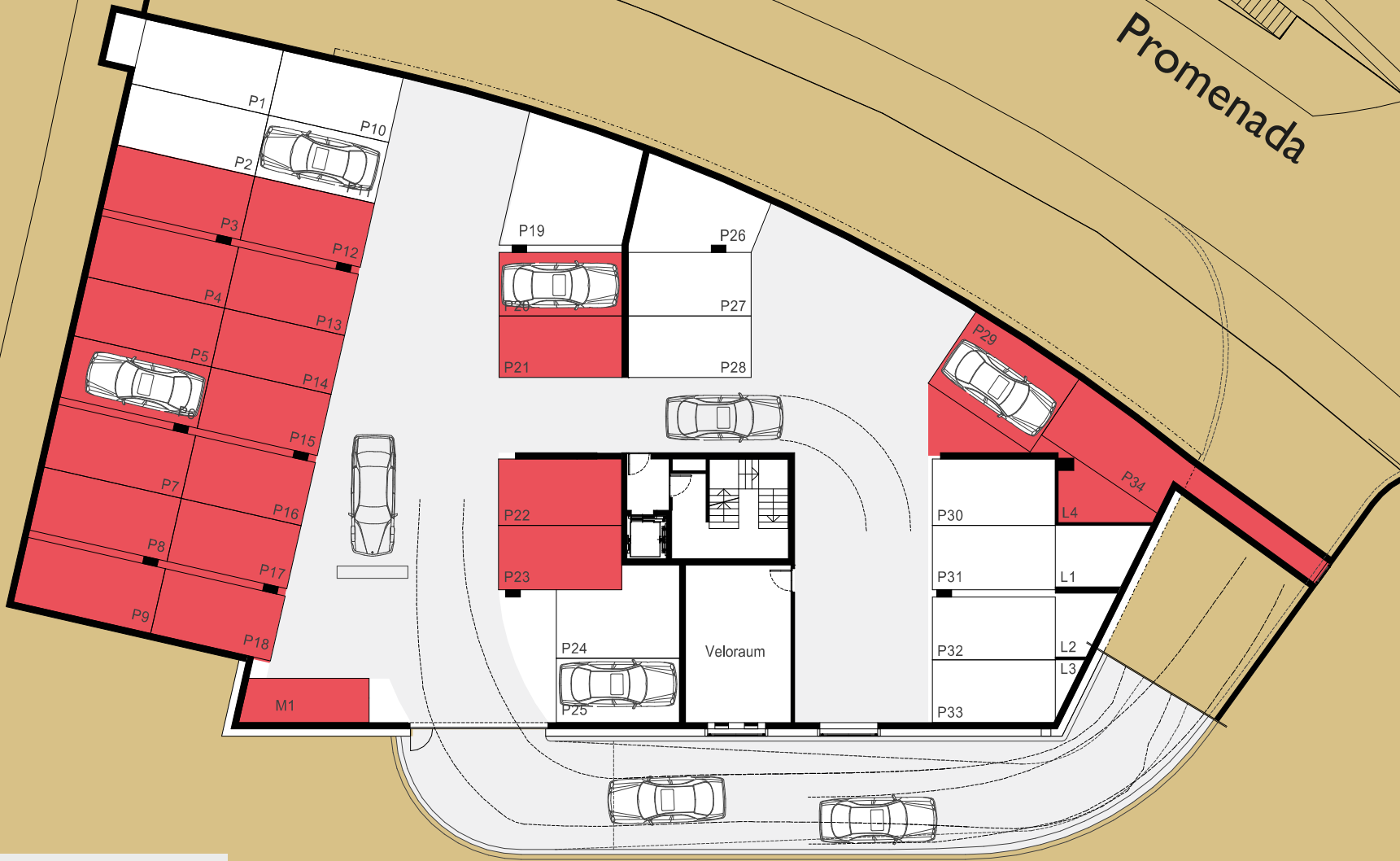


**Berechnungsgrundlagen:**  
Bruttogeschossfläche:  
inkl. 30cm Aussenwand, 1/2 der Wohnungstrennwände



# I. - 4. Obergeschoss

Promenada



0 2,5 7,5 12,5 m  
M 1:250 (1cm = 2.5 m)

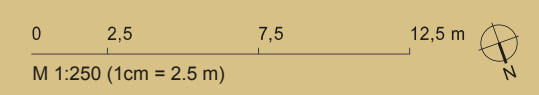
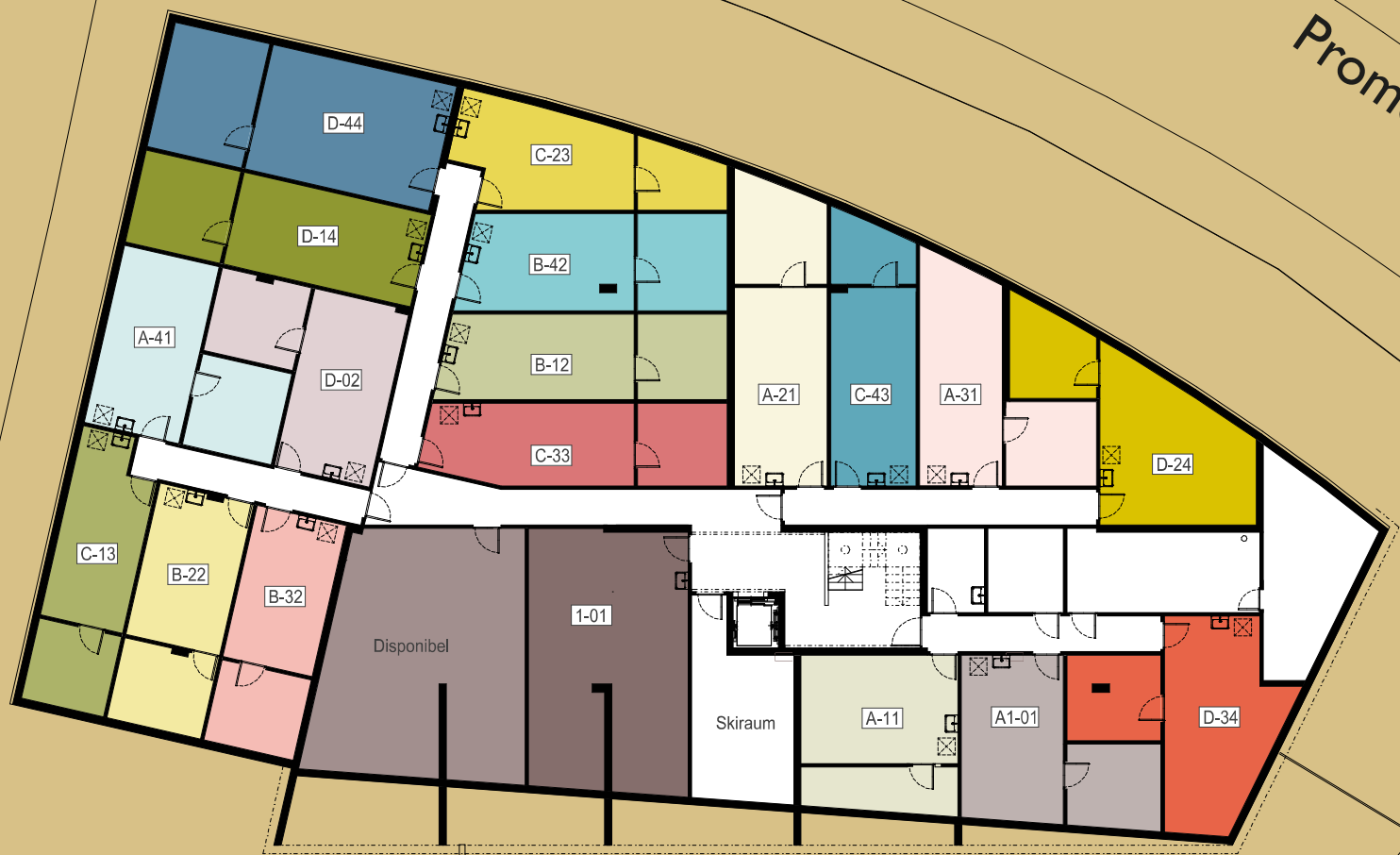
verkaufte Parkplätze

I. Untergeschoss

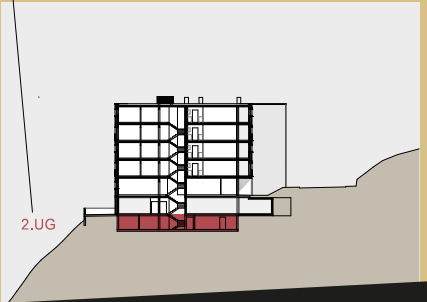
2.UG

Grundrissplan

Promenada



## 2. Untergeschoss





## **Untergeschosse**

Aussenwände in Beton gemäss statischem Konzept des Bauingenieurs.  
Innenwände in allgemeinen Räumen und in Wohnungskeller in Kalksandstein oder Beton weiss gestrichen.

## **Erd- und Obergeschosse**

Stahlbetondecken gemäss statischen Anforderungen

## **Geschossdecken**

Erdgeschoss:

Stahlbetondecken roh

Obergeschoss:

Stahlbetondecken, schwimmender Unterlagsboden ca. 130 mm mit Trittschall- und Wärmeisolation

Fertigbelag: (Siehe Budgetbetrag Bodenbeläge)

## **Treppenhaus**

Treppe;Vorfabrizierte Treppenläufe und Podeste aus Beton, körperschalldämmend gelagert

Boden; Naturstein

Wände; Glattputz, weiss gestrichen

Decken; Glattputz weiss gestrichen, tlw. abgehängte Decke

Geländer; Stahlplatten mit Handlauf

## **Innenwände**

Leichtbaukonstruktion

## **Treppenhauswände**

in Beton

## **Dachhaut**

Flachdach isoliert, System Warmdach  
extensiv begrünt, nicht begehbar  
Isolationsstärke entsprechend den Energievorschriften

## **Fenster / Fenstertüren**

Holz in Eiche Natur g-Wert 0.50, u-Wert 0.70 W/m<sup>2</sup> K, Verglasung 3-fach

## **Fenstergewände**

Umlaufender Holzrahmen in Eiche, natur. Fensterbänke in Holz mit Blechabdeckung. Blechart gemäss Farbkonzept Architekt

## **Innere Loggiaverglasung**

Holz in Eiche, natur, Hebeschiebetüre, u-Wert (gegen unbeheizt) gemäss Bauphysiker

## **Absturzsicherungen (Brüstungen)**

Ringsumlaufender Eichenholzrahmen frontbündig eingelassener Glaspaneel mit Sicherheitsglas

## **Fassade**

Verputzte Aussenwärmedämmung:

Innenputz 1,5 cm, Innenschalen aus Beton/Backstein 20 cm, Wärmedämmung 30 cm, Aussenputz 1,0 cm mit Netzeinbettung

## **Sonnenschutz**

Verbundraffstoren, Lamellenbreite mm 70, elektrisch bedienbar

## Elektrische Installationen

Hochwertige Bestückung mit Elektroapparaten:

Entrée/Garderobe: 2 oder 4 Einbauspots weiss, schwenkbar (je nach Wohnungstyp)

1 Umschaltung, 1 Steckdose bei Schalter

Wohnen/Essen:

2 - 3 Deckenanschlüsse für Leuchten (je nach Wohnungstyp) / 2 Schalter

1 Schalter/Steckdose / 1 Lichtregler für Anschluss Esstisch

3-4 Steckdosen 3-fach, eine geschaltet

Zimmer:

1 Deckenanschluss für Leuchte

1 Schalter/Steckdose bei Türe

3 Steckdosen 3-fach, eine davon mit Deckenanschluss geschaltet

Küche:

2 Deckenanschlüsse für Leuchte

1 Schalter

1 Schalter/Steckdose für Unterschranklicht

2 Rüststeckdosen 3-fach

Anschlüsse für folgende Apparate: Kühlschrank, Dampfabzug, Kochherd, Backofen oder Kombisteamer, GWA

1 Unterbauleuchte

Badezimmer:

1 Wandanschluss für Spiegelschrank mit Steckdose

1 Schalter bei Türe

1-2 Deckenanschlüsse für Leuchten

1 Leuchtschalter für Ventilator

1 Anschluss für Handtuchradiator

Dusche/WC: (klein)

1 Wandanschluss für Spiegelschrank mit Steckdose

1 Schalter bei Türe

1 Deckenanschluss für Leuchte

1 Leuchtschalter für Ventilator

Dusche / WC: (gross)

1 Wandanschluss für Spiegelschrank mit Steckdose

1 Schalter bei Türe

1 Deckenanschluss für Leuchte

1 Leuchtschalter für Ventilator

1 Anschluss für Handtuchradiator

Reduit:

1 Deckenanschluss für Leuchte

1 Schalter/Steckdose bei Türe

1 Steckdose für Tiefkühler

Loggia:

1 Deckenanschluss für Leuchte

1 Schalter

2 Steckdosen

Keller-, Wasch- und Trockenraum

1 Schalter mit Steckdose bei Türe

3 Deckenanschlüsse für Leuchte

3 Steckdosen

1 Steckdose für WM/TU

Verbrauchszählung auf Wohnungszähler

Sonnerie:

Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Türöffnung bei der Wohnungstüre

## Storen:

Alle Storen bei Fenstern elektrisch angetrieben  
Zentralschalter für alle Storen bei Wohnungstüre

## Multimediaverkabelung:

Pro Zimmer ein Anschluss für Radio/TV, Internet, Telefon  
Wohnen/Essen 2 Anschlüsse betriebsbereit  
Loggia Leerrohr für Anschluss TV  
Es sind im Grundausbau max. 4 aktive TV Anschlüsse vorgesehen

## Heizung

Die Wärmeenergie wird durch einen ölbefeuerten Heizkessel mit Brennwertechnik erzeugt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über den Heizkessel. Es sind die nachfolgenden Heizgruppen vorgesehen:

- Gewerbe EG
- Wohnungen

Die Heizgruppen werden mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Regelung ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Heizzonen werden mit einer Einzelraumsteuerung ausgerüstet, womit die Fremdwärme passiv genutzt werden kann

Die Wohnungen können mittels Fernbedienung (z.B. Telefon) eingeschaltet werden. Wärmehähler für individuelle Heizkostenabrechnung.

Pro Wohnung ist ein Handtuchradiator mit einem Elektroheizeinsatz vorgesehen.

## Lüftung

Die gefangenen Keller-/Waschräume im 2. Untergeschoss werden mechanisch be- und entlüftet. Die Anlage wird über einen Zeitschalter eingeschaltet.

Die Autoeinstellhalle im 1. Untergeschoss wird natürlich gemäss Vorschriften belüftet.

## Sanitär

Individuelle Auswahl durch den Käufer  
Sämtliche Sanitärapparate in weiss, hochwertige Armaturen in Chrom  
Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind mit den Grundrissplänen definiert.  
Individuelle Messung von Warmwasserverbrauch  
Waschmaschine/Tumbler sowie Secomat in Wasch- und Trockenräumen

## Küche

Individuelle Auswahl durch die Eigentümer: Moderne Küchen mit Fronten in Kunstharz  
Natursteinabdeckung mit Becken von unten montiert.  
Apparate: Glaskeramikkochfeld mit Dampfabzug,  
Kühlschrank mit Gefrierteil, teilweise hoch liegender  
Kombiteamer oder Backofen, Geschirrspüler

## Decken

Decken Erdgeschoss: Beton roh  
Decken Obergeschosse: alle Decken in Weissputz weiss gestrichen  
Decken Loggien: Weissputz weiss gestrichen

## Wandbeläge

Erdgeschoss: Beton / Mauerwerk roh  
Obergeschosse: Wohnräume/ Korridor/ Zimmer/ Redit/ Nebenräume/ Loggien  
Weissputz weiss gestrichen

## Küchen / Bad / WC:

Plattenbelag bzw. Weissputz weiss gestrichen



## **Bodenbeläge**

Erdgeschoss: Beton roh

Obergeschosse: Individuelle Auswahl durch die Eigentümer

Bad/WC, Dusche/WC, sep. WC, Reduit/Nebenräume:

Bodenplatten

Küche, Wohn-/Schlafräume, Korridor:

Riemenparkett in Eiche

Treppenhaus: Naturstein, Schmutzschleusenteppich im Windfang EG und

Schleuse 1.UG

## **Schreinerarbeiten**

3½ Zi-Wohnung: 1 Tablarschrank, 1 Putzschrank, Hutablage mit offener Garderobe

4½ Zi-Wohnung: 2 Tablarschränke, 1 Putzschrank, Hutablage mit offener Garderobe

Vorhangbrett in Eiche, natur mit zwei Vorhangschienen, bei den

Fenstern/Fenstertüren an Sturz montiert.

Teilweise Sims Bretter in Eiche, natur

## **Türen**

Wohnungseingangstüren:

Raumhöhe Stahlzargentüren mit Holztürblatt und obliegendem Fixteil. Schall- und feuerhemmendes Türblatt mit Spion, Stärke 58 bis 60 mm; umlaufende Dichtung, Schlossverstärkung, Sicherheitsgarnitur, Dreifallenschloss, Türe zum Streichen

Zimmertüren:

Raumhohe Futtertüren mit Holztürblatt und obliegendem Fixteil. Schwellenlose, einflügelige Türen mit Futter und Planetdichtung

Türblatt und Futter furniert in Eiche

Kellertüren:

Rahmentüren zum streichen

## **Schliessanlage**

Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder

Pro Wohnung fünf Schlüssel, Garage, allg. Nebenräume, Briefkasten, Kellerräume, etc. in Schliessanlage integriert.

## **Liftnanlage**

Personenaufzug vom 2. Untergeschoss bis 4. Obergeschoss

Kabine 800 kg / 10 Personen; behindertengerecht

Türen: Automatische Teleskoptüre, Oberflächen gemäss Farbkonzept Architekt

Decke: Lichtdecke

Wände: gemäss Material- und Farbkonzept Architekt

Boden: Gleicher Belag wie Treppenhaus

Notruf: Kabinennotruf mit Sprechverbindung 24h

Vorbehalten bleiben die individuellen Ausstattungsunterschiede der verschiedenen Aufzugs-Hersteller

## **Wohnungskeller, Wasch-, Trocken-, Ski- und Technikräume**

Boden: Zementüberzug

Wände: Kalksandstein oder Beton; weiss gestrichen

Decke: Beton; weiss gestrichen

## **Korridor 2. Untergeschoss**

Ausführung dito Wohnungskeller

## **Tankraum**

Ausführung gemäss den behördlichen Vorschriften

## **Tiefgaragenplätze**

Sammelgarage mit offenen Einstellplätzen

Boden: Hartbetonbelag

Wände: Kalksandstein/Beton; weiss gestrichen  
Decke: Beton; weiss gestrichen  
Kipptor, elektrisch angetrieben

### **Veloraum**

Ausführung dito Tiefgarage

### **Umgebung**

Das Umgebungskonzept beruht auf dem bestehenden Arealplan gemäss den behördlichen Vorschriften:

Die Umgebungsgestaltung wird in einem separaten Plan mit detaillierten Angaben (Beläge, Bepflanzungen etc.) aufgezeigt.

### **Besonderes**

Vorbehalten bleiben:

Änderungen in allg. Räumen, Nebenräumen, der Erschliessung und Tiefgarage inkl. Umgebung.

Änderungen, die den Innenausbau der Wohnungen betreffen und sich als zweckmässig erweisen. Solche Änderungen dürfen jedoch die fachgemäss Ausführung, die Funktion und Qualität nicht beeinträchtigen.

Revidiert, Dezember 2013

Arbeitsgemeinschaft Baumschlager Eberle / Senn BPM AG, Davidstrasse 38,  
9001 St. Gallen



Landstrasse 44  
7252 Klosters-Dorf  
Tel. 081 410 22 00

[www.kunz.ch](http://www.kunz.ch)  
[mk@kunz.ch](mailto:mk@kunz.ch)

## Bauherrschaft:



Fasortis  
7247 Saas im Prättigau GR  
Tel. 081 332 34 48

[www.thomas-steinmann.ch](http://www.thomas-steinmann.ch)  
[info@thomas-steinmann.ch](mailto:info@thomas-steinmann.ch)

## Beratung und Verkauf: