

# HAUS

AM WALDRAND

Flims Waldhaus

WOHNEIGENTUM  
LEBEN IM NATURPARK  
MIT WEITBLICK

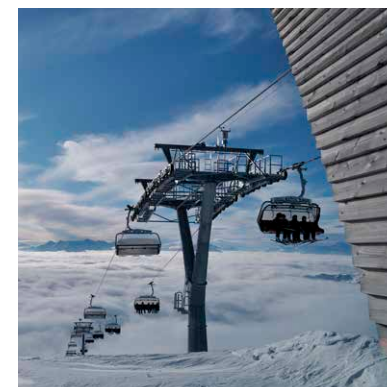
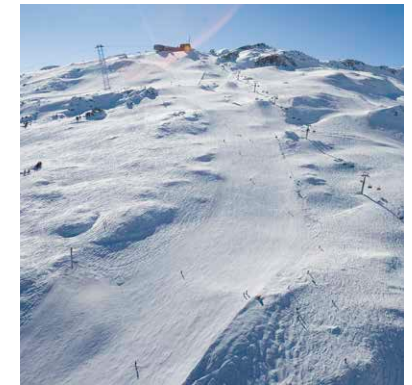
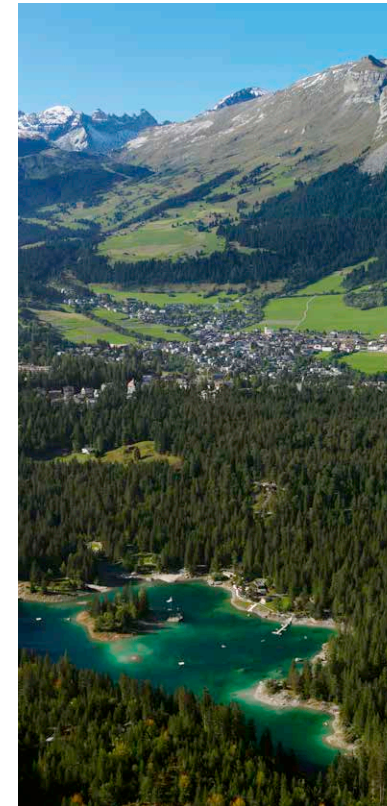
BEZUGSBEREIT 20. DEZEMBER 2013



# LAGE



Das Grundstück befindet sich an einmaliger Lage in einem grossen Park direkt am Waldrand. Herrliche Ausflugsziele sind direkt durch den Wald erreichbar, die Bergbahnen Flims per Shuttlebus und die Anlagen des Sportzentrums (Eishalle, Tennisanlagen, Hochseilpark, Minigolfanlage etc.) zu Fuss in wenigen Minuten.





## FLIMS.

# GENIESSEN SIE DIE BÜNDNER BERGWELT - TÄGLICH

Flims bietet Sommer wie Winter höchste Lebensqualität mitten in der einzigartigen Schönheit der Bündner Alpen. Das Dorf liegt auf einer sonnigen, windgeschützten Terrasse rund 1100 m.ü.M., hoch über der imposanten Rheinschlucht.

Die spezielle Topografie ist vor ca. 10 000 Jahren durch den grössten Bergsturz im Alpenraum entstanden und macht mit zahlreichen Quellen, Bächen und herrlichen Seen den besonderen Reiz von Flims aus. Die Glarner Hauptüberschiebung im Grenzgebiet der Kantone Glarus, St. Gallen und Graubünden erstreckt sich über weite Teile der Gemeinde Flims. Sie wird beispielsweise an den Tschingelhörnern und beim berühmten Martinsloch eindrücklich sichtbar und wurde 2008 ins UNESCO-Weltnaturerbe aufgenommen.

Heute ist die Region Flims-Laax-Falera für ihre einzigartige Auswahl an sportlichen und kulturellen Aktivitäten und Veranstaltungen international bekannt. Als eines der grössten und attraktivsten Erholungsgebiete der Alpen ist die Gegend ein Paradies für Wintersportler und Wanderer.

# AUSSTATTUNG





## WOHNEN MIT STIL. MODERNER BAU IM MINERGIE-STANDARD

Die Wohnungen entsprechen einem gehobenen Standard. Sie sind alle nach Süden ausgerichtet, verfügen über moderne, komfortabel ausgestattete Nasszellen, hochwertige Küchen und je einen weitläufigen, windgeschützten Sitzplatz oder Balkon. Grosszügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und geben den Blick in die traumhafte Natur und Bergwelt frei. Baukonstruktion und Innenausbau sind überdurchschnittlich. Qualitativ hochwertige Materialien sind eine Selbstverständlichkeit. Der Bau entspricht dem Minergie-Standard.

Möchten Sie dem modernen Ausbau einen kreativen Kontrapunkt setzen? Sie haben die Möglichkeit, Ihre Wohnung mit antiken Möbeln aus dem Hotelbestand einzurichten.

# SERVICE





## HOTELSERVICE. LASSEN SIE SICH UMSORGEN

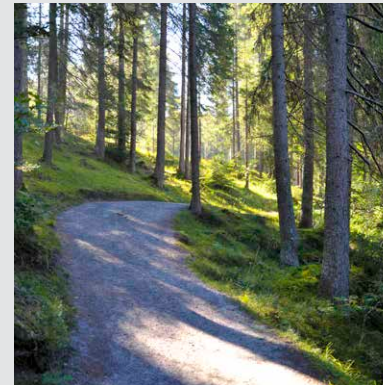
Nutzen Sie Ihre Wohnung wie der Gast eines Hotels und machen Sie vom umfassenden Hoteldienst Gebrauch! Frühstücken Sie im Hotel, lassen Sie Ihre Zimmer reinigen, sich den Einkauf besorgen oder Blumen ins Wohnzimmer stellen. Das Hotel am Waldrand Flims Waldhaus übernimmt auf Wunsch sogar die Weitervermietung Ihrer Wohnung. Das hoteleigene Aussenschwimmbad und die Sauna stehen Ihnen zur Verfügung.

# NATUR

ATTRAKTIVER LEBENSRAUM.

WOHNEN IM EINKLANG  
MIT DER NATUR

Flims ist eine moderne, vielseitige Gemeinde. Aber es gibt hier noch Fleckchen, wo sich sozusagen Fuchs und Hase gute Nacht sagen. Wenn Sie frühmorgens durch den Wald spazieren, kann es gut sein, dass Ihnen ein Reh begegnet. Sie werden den Specht klopfen hören, Pilze riechen, Eichhörnchen beobachten. Im Sommer bietet Ihnen der Wald kühlenden Schatten, im Winter finden Sie herrliche Wanderwege durch die tief verschneite Landschaft. Der Caumasee ladet zum BADE oder zu vorsichtigen Schritten auf dem Eis. Hier finden Sie noch ein Leben im Einklang mit der Natur.

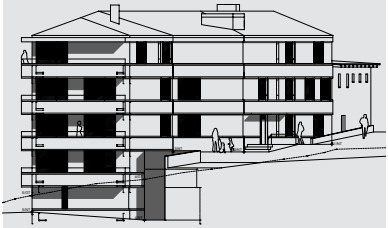




# SITUATION




M 1:500

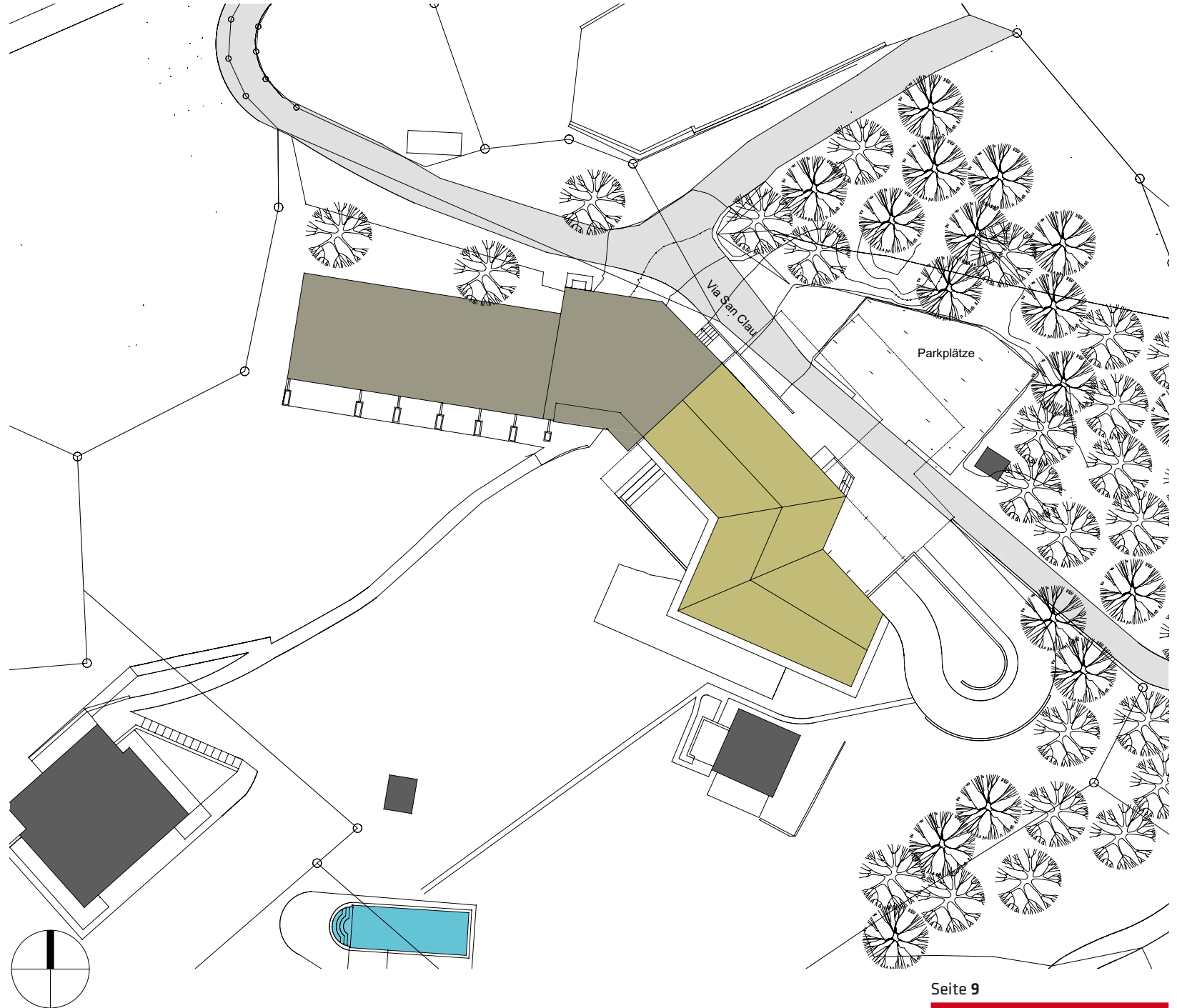
Ostfassade



Südfassade



-  Haus am Waldrand
-  Hotel
-  Aussenpool

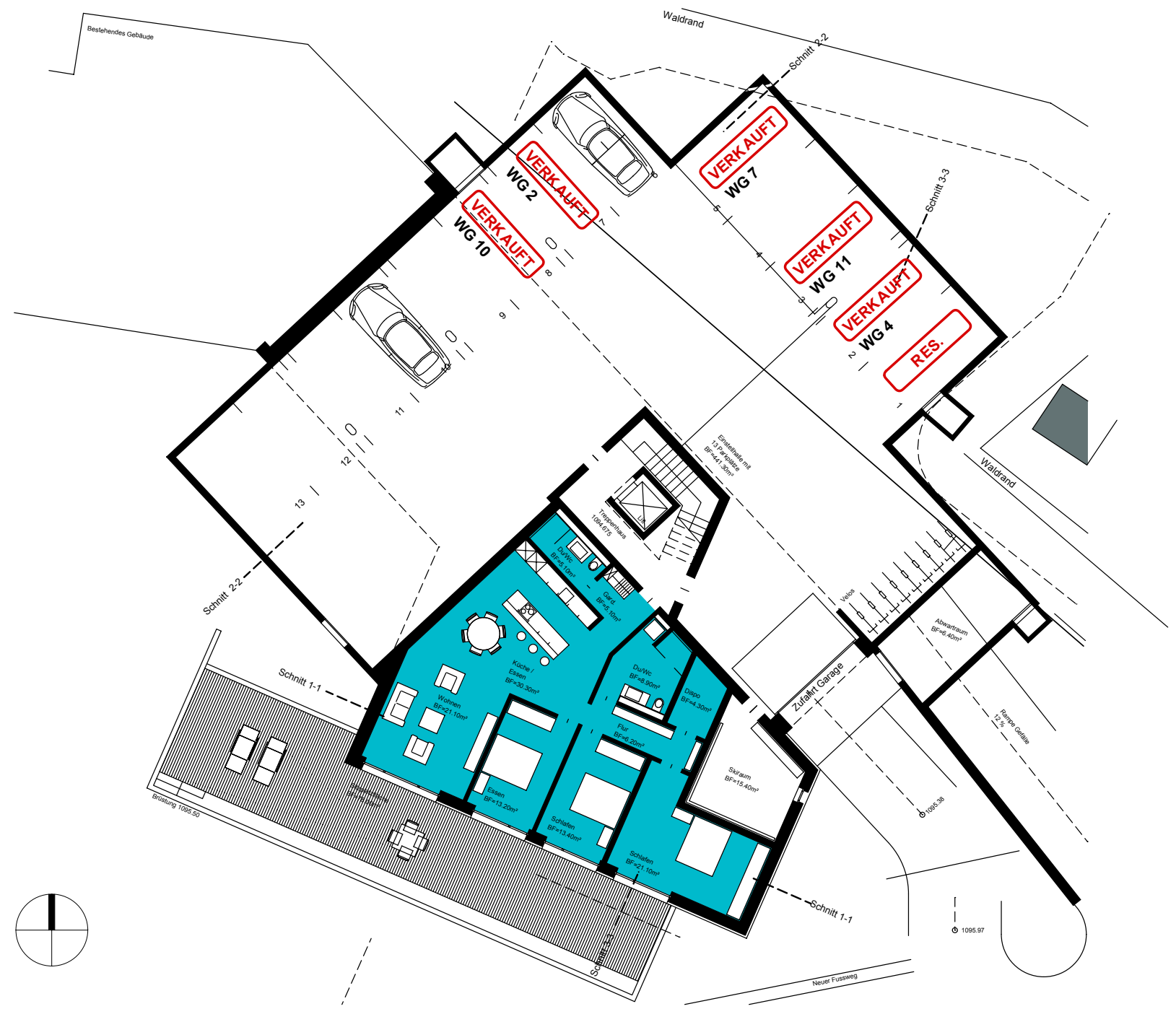


# GARTENGESCHOSS

M 1:200

**01**

4 1/2-Zimmer-Wohnung  
134 m<sup>2</sup>



# ERDGESCHOSS

M 1:200

02

4 1/2-Zimmer-Wohnung  
113 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

03

3 1/2-Zimmer-Wohnung  
89 m<sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS

M 1:200

## 04

3 1/2-Zimmer-Wohnung  
90 m<sup>2</sup>

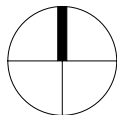
**VERKAUFT**

## 05

3 1/2-Zimmer-Wohnung  
80,50 m<sup>2</sup>

## 06

2 1/2-Zimmer-Wohnung  
71 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS

M 1:200

07

3 1/2-Zimmer-Wohnung  
90 m<sup>2</sup>

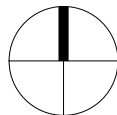
**VERKAUFT**

08

3 1/2-Zimmer-Wohnung  
80,50 m<sup>2</sup>

09

2 1/2-Zimmer-Wohnung  
71 m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS

M 1:200

10

3 1/2-Zimmer-Wohnung  
90 m<sup>2</sup>

11

4 1/2-Zimmer-Wohnung  
147 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**



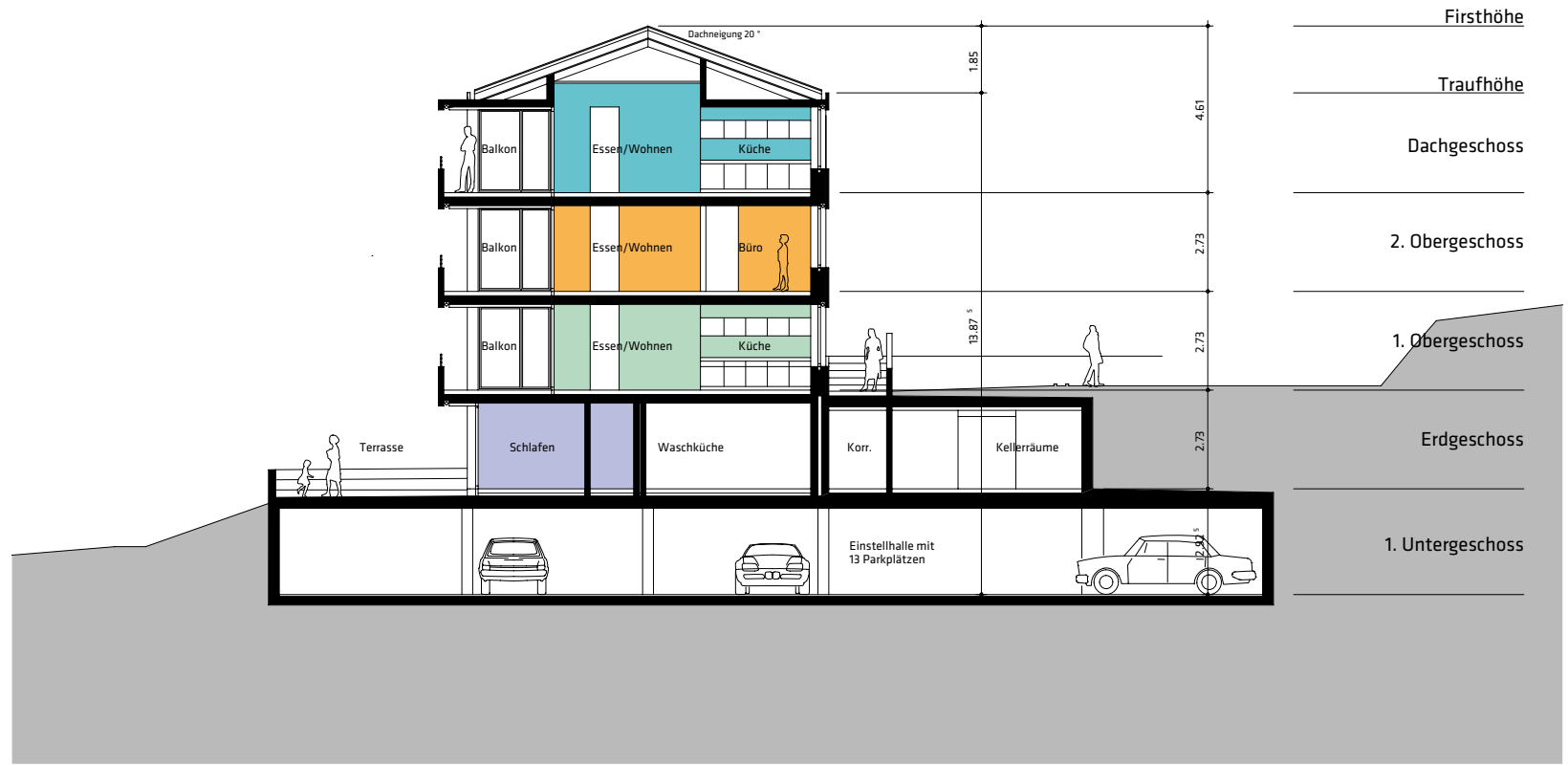
# SCHNITT 1-1

M 1:200



# SCHNITT 2-2

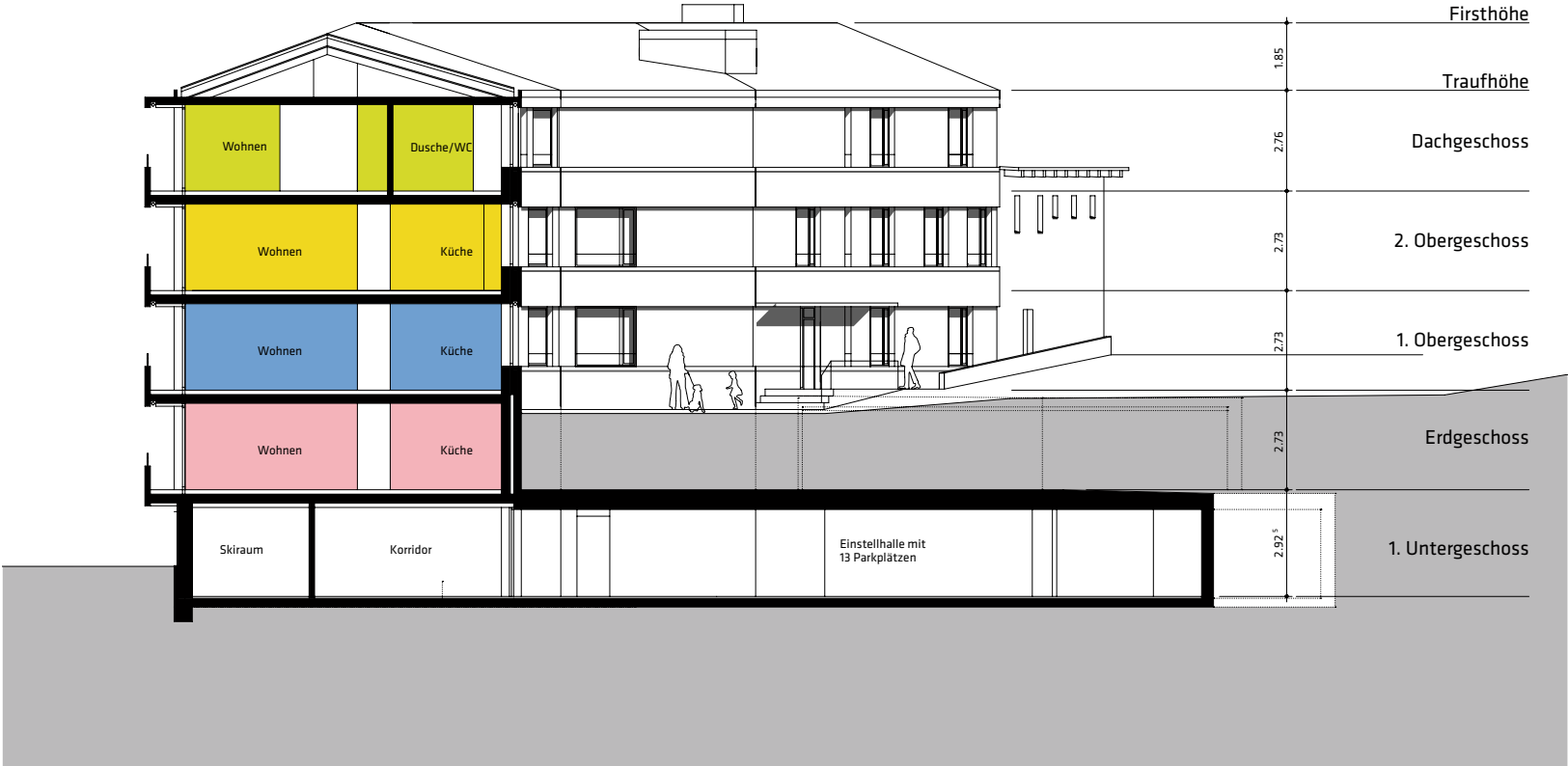
M 1:200





# SCHNITT 3-3

M 1:200





# OSTFASSADE

Dachgeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

1. Untergeschoss



# SÜDFASSADE

Dachgeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

1. Untergeschoss



# BAUBESCHREIB

21

## 211 BAUMEISTERARBEITEN

**211.5/211.6** Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten  
Fundamente, Bodenplatte und Kelleraussenwände in Stahlbeton.

Aussenwand Wohngeschosse, ausser im Balkonbereich: Wand in Stahlbeton, thermische Aussenwärmedämmung gemäss Anforderung. Die Aussenschale der Fassade im Brüstungsbereich und die Balkonbrüstungen werden in hellem, strukturiertem Beton ausgeführt.

Innenwände: Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Zimmertrennwände in Backstein-Mauerwerk, je nach statischen Anforderungen teilweise auch in Beton. Innenwände im Kellerbereich und Nebenräumen in Kalksandstein-Mauerwerk und Stahlbeton.

Decken: Geschossdecken in Stahlbeton.

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke in Dachneigung. Die massive Dachkonstruktion wirkt sich positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz aus.

Die Treppenläufe werden in Ortbeton ausgeführt.

Stütz- und Gartenmauern in Beton.

## 214 MONTAGEBAU IN HOLZ

**214.1** Aussenwand im Balkonbereich in Holzständerbauweise mit Wärmedämmung gemäss Anforderung.

### **214.4** Äussere Bekleidungen

Im Balkonbereich wird eine hinterlüftete Fassadenbekleidung in Lärchenholz ausgeführt. Boden, Decke und Brüstung der Balkone werden ebenfalls mit Holz verkleidet.

## 216 NATURSTEINARBEITEN

**216.0** Natursteinarbeiten

Stütz- und Aussenwände werden teilweise mit Naturstein verkleidet.

22

## 221 FENSTER, AUSSENTÜREN

**221.0** Fenster in Holz, Lärche natur. Umlaufende Gummilippendichtung, Dreifach-Isolier-Wärmeschutzglas mit erhöhtem Isolationswert (Ug-Wert: mind. 0.70 W/m<sup>2</sup>K), mit innenseitiger, umlaufender Leibungsverkleidung in Lärche natur. Im Balkonbereich: Fensterelemente, bestehend aus festverglastem Teil und Dreh-Kipp-Flügeltür.

**221.5** Wohnungseingangstüren mit schallgedämmten Türblatt, Blockrahmen, Oberfläche: Lärche, beidseitig Drücker, Dreipunkt-Verriegelung.

## 222 SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten in Kupferblech.

## 224 BEDACHUNGSARBEITEN

**224.0** Deckungen (Steildächer)

Thermische Wärmedämmung gemäss Anforderung. Unterdachbahn. Die Dacheindeckung erfolgt ebenfalls in Kupferblech.

## 226 FASSADENPUTZ

**226.1** Aussenwärmedämmung gemäss Anforderung. Grundputz mit Armierungsnetz und gestrichenem Deckputz.

## 228 SONNENSCHUTZ

**228.3** Sonnenstoren

Als Sonnenschutz werden vertikale Stoffmarkisen mit Motorantrieb angebracht. Auf den Balkonen wird der Sonnenschutz im Bereich der Brüstungen angeordnet.

## 23 ELEKTROANLAGEN

### 231 ELEKTROINSTALLATIONEN

Als Basis gelten die Planunterlagen bzw. die Offertausschreibung. Ausstattung jedes Wohn- und Schlafrumes

mit einer Multimedia-Dose (TV, Kabel, Internet). Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner. Grundbeleuchtung in Erschliessungszonen der Wohn- und Schlafräume mittels Einbau-Downlights. Beleuchtung Küchen- und Sanitärbereiche mit auf die Einrichtung abgestimmten Leuchten. Beleuchtung Keller-, Nebenräume und Einstellhalle mit FL-Balkenleuchten.

## 24 HEIZUNGS-/LÜFTUNGSANLAGEN

### 242 WÄRMEERZEUGUNG, HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeenergie und Warmwasseraufbereitung wird durch einen ölbefeuerten Heizkessel mit Brennwertechnik im Nebengebäude erzeugt. Auf dem Dach befindet sich eine Solarthermieanlage, die die Heizung und Warmwasseraufbereitung unterstützt.

Die Heizgruppen werden mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Regelung ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fussbodenheizung. Aufgrund der gut gedämmten Gebäudehülle wird wenig Wärmenergie zum Heizen benötigt. Die Fussbodenheizung kann daher mit relativ niedrigen Temperaturen betrieben werden. Die einzelnen Heizzonen werden mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet. Die Wohnungen können gemäss dem neuen Energiegesetz mittels Fernbedienung (z.B. Telefon) zwischen «Anwesend» und «Abwesend» umgeschaltet werden, und dadurch die Raumtemperatur um einige Grad abgesenkt werden (auf ca. 16-18°C). Die Wohnungen verfügen über Wärmezähler für die individuelle Heizkostenabrechnung.

### 244 LÜFTUNGSANLAGEN

Die innenliegenden Nasszellen werden mechanisch mit Einzelraumlüftern entlüftet. Die Anlage wird über das Licht mit einem Nachlaufrelais geschaltet.

Die Abluft der Küchen wird ebenfalls über Dach geführt.

## **25 SANITÄRE ANLAGEN**

### **251 SANITÄR-INSTALLATIONEN**

Als Basis gelten die Planunterlagen bzw. die Offertauschreibung mit Apparate-Beschrieb.

### **258 KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Moderne Küche mit Natursteinabdeckung, Rückwand der Arbeitsfläche aus emaillierten Glas, Apparate bestehend aus Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierteil, Backofen und Geschirrspüler.

Grösse, Einteilung und Apparate gemäss Detailplänen.

### **261 AUFZÜGE**

Personenlift für 6 Personen (rollstuhlgängig)

## **27**

### **271 GIPSERARBEITEN**

Innere Gipsarbeiten

Decken Wohnbereich: Weissputz, gestrichen oder Beton, naturbelassen. Wände Wohn- und Schlafräume: Weissputz, gestrichen. Wände Nasszellen: Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen, teilweise Weissputz.

### **272 METALLBAUARBEITEN**

272.2 Metallkonstruktionen aussen feuerverzinkt und einbrennlackiert. Ausführung gemäss Detailplan Architekt.

### **273 SCHREINERARBEITEN**

273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren mit Türblatt, massiv, Blockrahmen, mit Gummidichtungen, Oberfläche: Holz, Lärche naturbelassen. Kellertüren als Volltüren, Blockrahmen, Lärche. Drückergarnituren Standard.

### **273.1 Wandschränke**

In jeder Wohnung wird eine Garderobe eingebaut. Ausführung MDF gestrichen.

### **275 SCHLIESSANLAGE**

Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR, gemäss Schliessplan. 5 Schlüssel pro Wohnung.

## **28**

### **281 BODENBELÄGE**

281.0 Unterlagsböden

Unterlagsböden Wohnungen: Schwimmende Konstruktion in sämtlichen Wohngeschossen. Trittschallisolation gemäss den Anforderungen, Stellstreifen längs den Wänden.

Kellerböden (Korridore, Technikraum, Keller): Zementüberzug mm 30 stark, fein abgerieben und gestrichen.

Kellerböden (Korridore, Technikraum, Keller): Zementüberzug 30 mm stark, fein abgerieben als Fertigbelag oder zum Streichen.

281.4 Bodenbeläge Naturstein

Bodenbeläge in Nasszellen, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten. Bodenbeläge in Naturstein. Valsar Quarzit. Hochwertig.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Parkett-Holzboden in Wohn- und Schlafräumen, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten. Eiche Natur, geölt.

### **282 WANDBELÄGE**

282.2 Wandplatten Naturstein

Wandbelag in Naturstein. Valsar Quarzit. Hochwertig. Nasszellen, gemäss Konzept Architekten, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, ansonsten Weissputz, gestrichen.

## **285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG**

285.1 Innere Malerarbeiten (Wände und Decken)

Beton- und Kalksandsteinwände im Untergeschoss weiss gestrichen.

Weissputzdecken und Wände in den Wohnungen mit Wohnraumfarbe weiss gestrichen.

## **42**

### **421 GÄRTNERARBEITEN**

Erstellen der definitiven Geländeformen, Feinplanie, Humusieren und Ansaat der Wiesenflächen. Bepflanzung gemäss Angabe Architekt. Fassadenbereich mit gebrochenem Schottermaterial.

### **SITZPLÄTZE**

Der Boden der Sitzplätze wird mit Holz belegt.

### **BESONDERES**

Schallschutzanforderungen für erhöhten Schallschutz SIA-Norm 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau.

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteil des Wohnungskaufpreises. Änderungen, die keinen wesentlichen Minderwert bewirken, bleiben vorbehalten.

# IMPRESSUM

## BAUHERRSCHAFT / VERKAUF:

### Beatrice Ziehmer-Stiftung

Frau Celine Giger  
Hotel am Waldrand  
Via S. Clau 2a  
7018 Flims Waldhaus

Tel 081 911 30 30  
Fax 081 911 53 36  
info@amwaldrand.ch

## ARCHITEKTUR / VERKAUF:

### Marcus Gross & Werner Rüegg

Dipl. Architekten FH / SIA AG  
Promenada 1  
7018 Flims Waldhaus / 7000 Chur

Tel 081 635 16 18 / 081 511 10 10  
Natel 079 468 87 11 (auch wochenends)

rueegg@gross-rueegg.ch  
www.gross-rueegg.ch

Flims Waldhaus, 02. Dezember 2013

Bildnachweis  
Seite 2: Weisse Arena Gruppe Laax  
Seite 3: Matthias Kramer Chur, Fotolia.de

Gestaltung: Stilecht, Chur

MARCUS  
**GROSS**  
WERNER  
**RÜEGG** AG

Dipl. Arch. FH/SIA ■