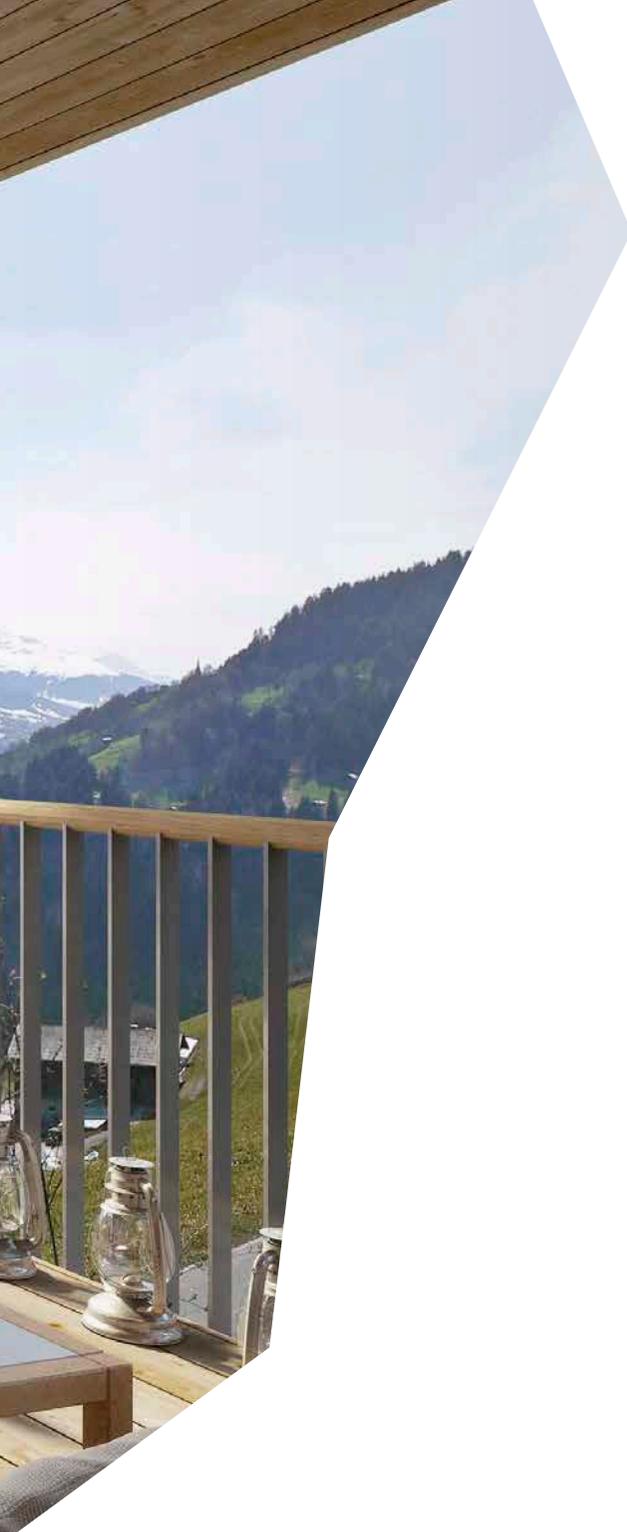


LA FALERA *Alpine Hideaway*





Geniessen Sie Sonne und Aussicht
in Ihrem privaten Refugium

LA FALERA *Alpine Hideaway*

FALERA	<i>Dorf & Umgebung</i>	6
LA FALERA	<i>Ihr Rückzugsort mit Aussicht</i>	12
ARCHITEKTUR	<i>Tradition & Moderne</i>	16
PROJEKT	<i>Planunterlagen & Baubeschrieb</i>	24

Geniessen Sie Ihren privaten Rückzugsort in einem der ältesten Dörfer der Region — mit allem Komfort, den Sie gewohnt sind

Falera ist nicht nur eines der ältesten Dörfer der Region, sondern auch ein Ort mit Geschichte. Das auf 1220 m ü. M. auf einer weitläufigen Sonnenterrasse liegende Dorf am Tor zur Surselva war bereits in der Bronzezeit ein bevorzugter Siedlungsort; davon zeugen die sogenannten Menhire und Schalensteine – astronomisch ausgerichtete und gravierte Steine – auf einer der grössten Megalithenanlage der Schweiz.

Historische Wahrzeichen wie die Kirche St. Remigius aus dem 13. Jahrhundert auf der Mutta oder das Plateau von Planezzas mit seiner megalithischen Kult- und Astronomiestätte zeugen von der Ausstrahlung des Kraftortes Falera.

Als kleinstes und ursprünglichstes Dorf der beliebten Ferienregion Flims Laax Falera ist Falera aber auch Ausgangsort zu einem der modernsten Skigebiete der Schweiz. Die in Falera gelegene Talstation bildet den Zugang zur «Weissen Arena» mit dem bekannten Crap Sogn Gion, der ebenfalls auf dem Gebiet der Gemeinde Falera liegt.





Kraftort Falera mit Flimsenstein im Hintergrund



Geniessen Sie einmalige Erlebnisse in Ihrer unmittelbaren Umgebung – im Winter...

Schneesicherheit schreibt man mit drei Worten: Flims Laax Falera. Falera bietet als Teil der «Weissen Arena» eine ausgezeichnete Wintersportinfrastruktur und ideale Möglichkeiten für Skifahrer und Snowboarder. Die «Weisse Arena» ist Graubündens grösstes zusammenhängendes Skigebiet mit einer Fläche von 100km², wovon 70% schneesicher zwischen 2000 und 3000m ü.M. gelegen sind.

Anreise

Shuttle-Bus ab den Flughäfen Zürich, Friedrichshafen und Memmingen

Zürich — Falera ca.	140 km
Basel — Falera ca.	220 km
München — Falera ca.	290 km
Stuttgart — Falera ca.	300 km
Milano — Falera ca.	230 km



WINTERSPORT

- 3 Talstationen in Flims, Laax und Falera, kostenloser Shuttlebus zwischen den Orten, Haltestelle 80m von LA FALERA Alpine Hideaway entfernt
- Total 220 km Piste, davon 25km beschneit
- 55 km Langlaufloipen und 2 Schlittelbahnen
- 28 Bahnen mit einer Förderleistung von 40'000 Pers./Std.
- 4 Snowparks mit 90 Obstacles, Europas grösste Halfpipe
- Curling- (6 Rinks) und Eislaufhalle in Flims
- 100 km präparierte Winter-Wanderwege



...wie im Sommer

Im Sommer lädt die wunderschöne Bergwelt der Umgebung zum Wandern, Mountainbiken, Golfen oder einfach zu Entspannung und Genuss ein.



GOLF

- 10 Minuten bis zum paradiesisch gelegenen 18-Loch-Golfplatz Sagogn/Schluain
- 9 weitere Golfplätze im Umkreis von 60 Autominuten



WANDERN

- Das umfassende Wanderwegnetz wird von den Gemeinden der Surselva jährlich von neuem gepflegt
- 250 km markierte Wanderwege
- Naturmonumente Ruinaulta/Flimser Grosswald mit einzigartiger Fauna und Flora, grandiosen Ausblicken über die imposante Rheinschlucht und versteckten, azurblauen Bergseen (die Ruinaulta wurde 1977 zusammen mit dem Matterhorn als Naturdenkmal von nationaler Bedeutung eingestuft)
- UNESCO-Welterbe Tektonikarena Sardona
- Bergbahnbetrieb ab Falera, Laax und Flims
- Wander-Bus zur Alp Nagens
- Der historische Klettersteig Pinut überwindet 700 Höhenmeter
- Hochseilpark mit 7 Parcours



MOUNTAINBIKE

- Flims hat sich zum Mekka für Mountainbiker entwickelt, die sich auf eigens angelegten Trails über Stock und Stein bewegen
- 330 km beschilderte Mountainbike-Routen
- 7 km MTB-Downhill und 5 Pump Tracks
- E-Bike: 18 Akku-Wechselstationen im Umkreis von 30 km (auch für private Flyer)



FREESTYLE

- Erste Freestyle-Halle Europas auf 1000m² mit Mini Ramp, Trampolinanlage, Foampits, Big Air, Quarterpipe, Boulder, Areal für Snowboarder, Skater, Biker



FREIZEIT

- 3 Naturseen zum Baden
- Reitunterricht Flims, Laax und Umgebung
- Indoor-Kart-Arena in Bonaduz
- Kegel-Anlage in Sagogn
- Gleitschirmfliegen (auch Tandem)



KULTUR

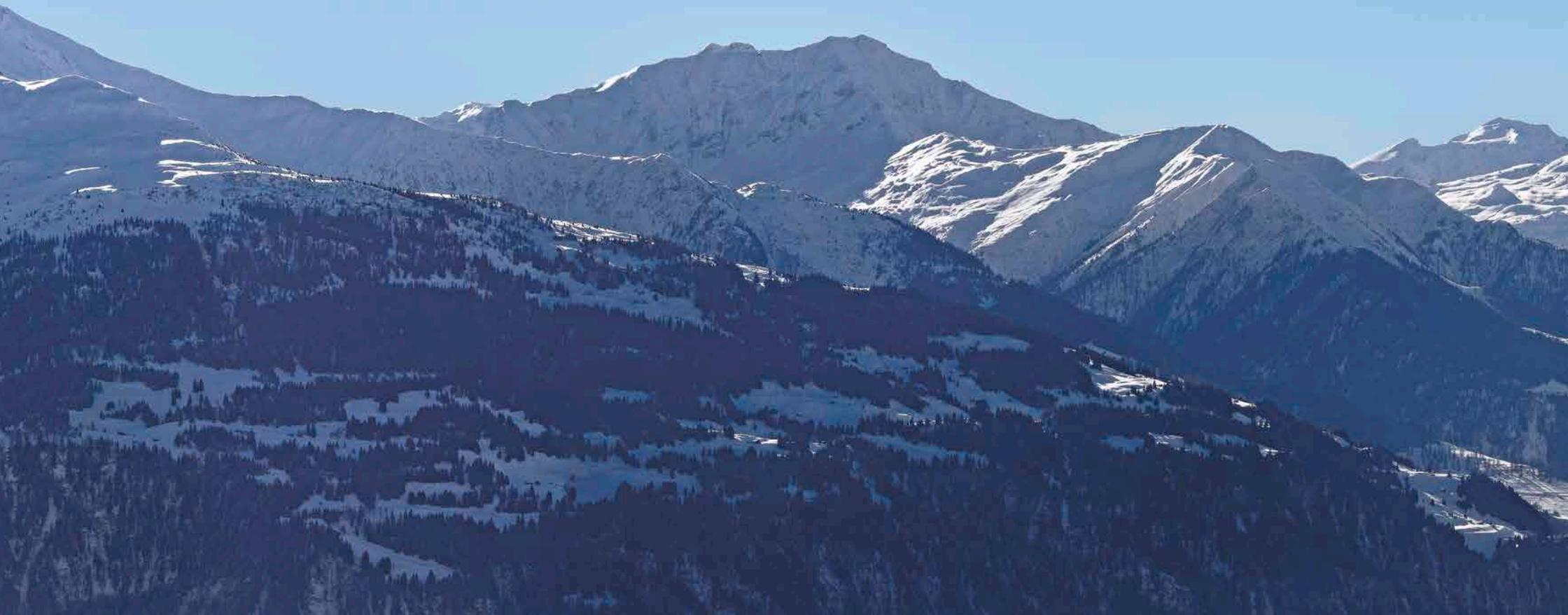
- Falera: Sternwarte Mirasteilas und Megalith-Kultstätte
- Klassische Konzerte im La Fermata/Falera (menhir music festival falera) und im Waldhaus Flims Mountain Resort
- Kino während der Wintersaison im La Fermata/Falera und Open-air Kino im Sommer
- 6 von Gault-Millau ausgezeichnete Restaurants im Umkreis von 15 Autominuten. Weitere erstklassige Lokale mit Ambiente sowie 20 Bergrestaurants



WELLNESS

- Eigene Wellness-Oase in LA FALERA Alpine Hideaway, weitere Wellness/Spa/Ayurveda Angebote in diversen Hotels in der Nähe
- Sport-Hallenbad mit Wellness/Fitness in Laax
- Erholsames Fischen am Laaxer See (Tages-Patente)

Geniessen Sie die einzigartige Aus-
sicht auf das Lugnez und die sonnige
Surselva — von Ihrem Balkon, Ihrem
Wohn- oder Schlafzimmer aus





Panoramaaussicht auf Piz Signina, Piz Aul, Piz Terri und Piz Mundaun

Geniessen Sie das Ergebnis sorgfältigen Handwerks mit natürlichen Materialien — in zeitgemässer Interpretation

Die Architektur von LA FALERA Alpine Hideaway verfolgt die authentische Umsetzung ortsspezifischer Werte der Valser Bau-tradition unter Berücksichtigung zeitgemässer Aspekte moderner Architektur. Volumetrisch lehnt sie sich an die traditionelle Bauweise der Valser an und setzt die zeitgenössischen Bedürfnisse an Komfort und Flexibilität architektonisch gekonnt um.

Die exklusive Fassadengestaltung mit natürlichen Materialien wie Holz und Naturstein sowie die Dacheindeckung aus Steinplatten passen sich perfekt der örtlich vorherrschenden Situation an. Die raumhohen Fenster heben sich positiv von einer Einheitsarchitektur ab und ermöglichen ganztägig besonnte Räume sowie einen unverbauten Blick in die Bergwelt.





Geniessen Sie den gemütlichen Abend mit Ihren Freunden – sie werden beeindruckt sein

Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit stilvoller, geräumiger Küche lässt keine Wünsche offen und reicht im Dachgeschoss bis in den Dachraum. Der nach Südwesten orientierte Wohnraum lässt sich dank des gedeckten Balkons und den grossen Schiebefenstern bis in den Aussenbereich erweitern.

Die raumhohen Fenster ermöglichen den Blick auf den Horizont der imposanten Bergwelt der Surselva.









Geniessen Sie Muse und Abwechslung — in Ihrem ganz privaten Refugium

Das Cheminée aus gemauertem Naturstein bildet den Mittelpunkt des Wohnraums und verleiht ihm moderne Gemütlichkeit. Die stilgerechte Interpretation des archaischen Feuerplatzes bildet einen wärmenden und behaglichen Kontrast zur grosszügigen Fensterfront.

Der dahinterliegende Raum kann als Bibliothek, Musikzimmer, Privatbüro oder Fumoir genutzt werden.

Geniessen Sie Abendrot und tiefen Schlaf – in Ruhe und frischer Bergluft

Der mit edlen Materialien ausgestattete Master Bedroom mit eigener Ankleide und separatem Bad ist räumlich äusserst differenziert gegliedert und besticht mit seinen raffinierten Details.

Aus der komfortablen Badewanne heraus erfreuen Sie sich am erholsamen Blick auf die nahe Bergwelt.



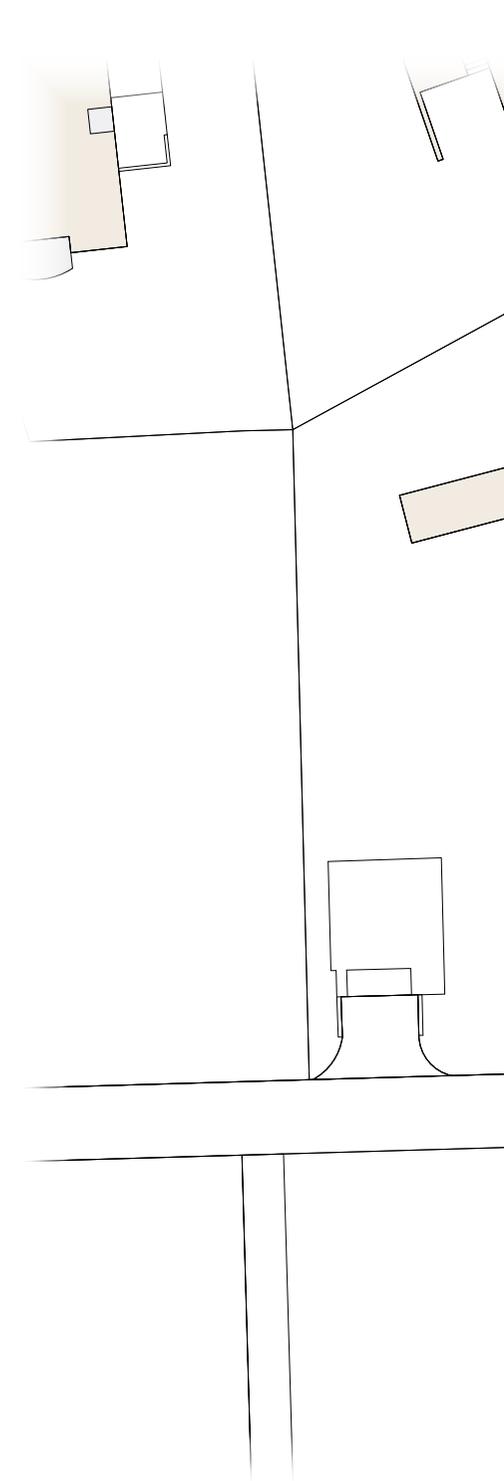


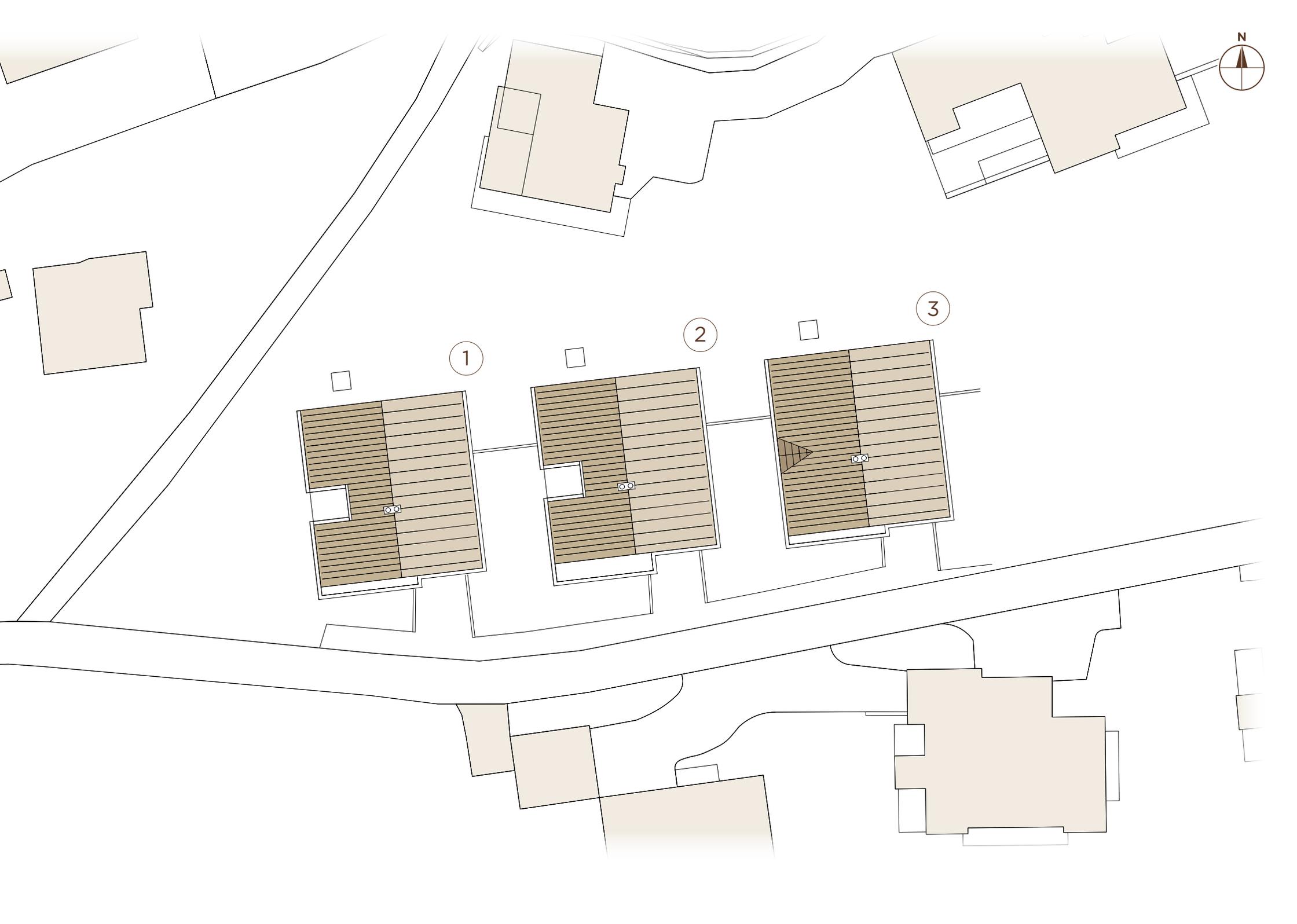
Geniessen Sie die Einmaligkeit des Grundstücks – mit phantastischem Weitblick

Das Quartier Prau da Cuort, in dem LA FALERA Alpine Hideaway gebaut wird, liegt an einem Südhang unterhalb des Dorfkerns von Falera. Diese einmalige Lage ermöglicht einen herrlichen Weitblick auf die gegenüberliegende Talseite mit dem Piz Mundaun, dem Lugnez und dem Signina Bergmassiv.

Das Projekt LA FALERA Alpine Hideaway besteht aus drei freistehenden Zweifamilienhäusern, die sich dem Südhang entlang aufreihen. Durch die ortsspezifische Ausrichtung der drei Gebäude nach Süden kommen die Vorzüge des Grundstücks mit seiner phänomenalen Aussicht voll zur Geltung.

Die Anbindung von LA FALERA Alpine Hideaway an den Dorfkern erfolgt entweder über die östliche Quartierstrasse, vorbei am Wahrzeichen Faleras, der romanischen Kirche St. Remigius, oder aber über den kleinen Fussweg westlich der geplanten Überbauung.





Geniessen Sie Grosszügigkeit und Flexibilität — in Ihrem neuen Domizil

Alle Wohnungen in LA FALERA Alpine Hideaway sind nach Süden ausgerichtet. Die grosszügigen Fenster im Schlafzimmer und im Wohn- und Essbereich mit offener Küche bieten unvergleichliche Ausblicke in die wunderschöne Bergwelt der Surselva.

Das Wohnzimmer ist mit einem Cheminée ausgestattet, der Raum dahinter kann als Bibliothek oder Schlafzimmer gestaltet werden, aber auch als Fumoir oder Privatbüro. Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad. Im hangseitigen Gebäudeteil geborgen, befindet sich die Wellness-Oase. Der gedeckte Balkon bzw. der Gartensitzplatz erweitert den Wohnraum bis in den Aussenbereich und kann im Sommer wie Winter genutzt werden.

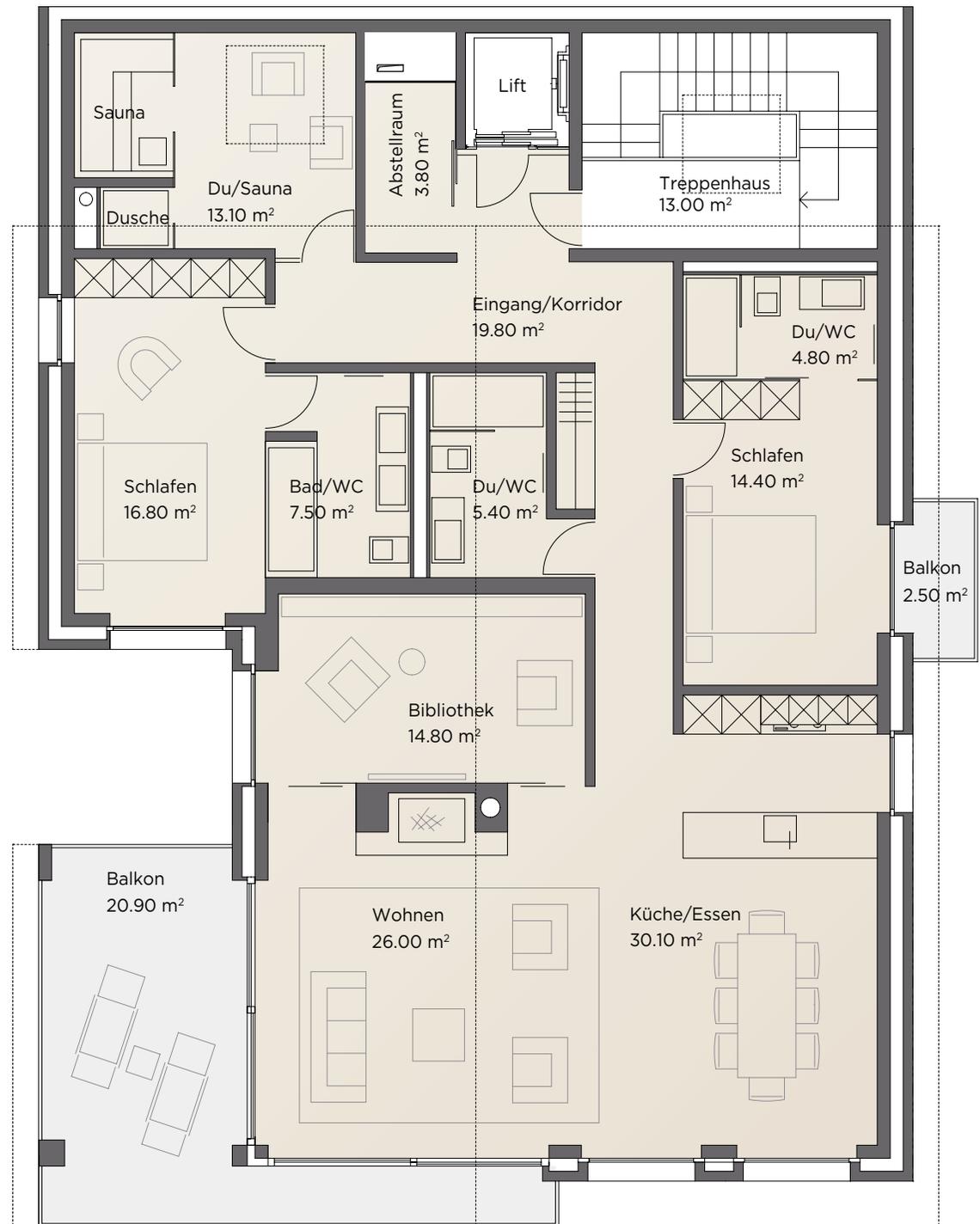
Per Lift gelangt man vom Hauseingang oder der Garage im Untergeschoss direkt in die eigene Wohnung. Jede Wohneinheit verfügt über zwei Tiefgaragenparkplätze und einen eigenen Keller mit Waschküche. Weiter steht ein gemeinsamer Abstellraum (Haus 2 und 3) für Mountainbikes, Skis und andere Sport- oder Gartengeräte zur Verfügung. Im Technikraum befindet sich die Heizung sowie die Wasser- und Stromversorgung des Gebäudes.

Grundriss Haus 3/2*/1*

Dachgeschoss (NWF 169 m²)

Mst 1:100

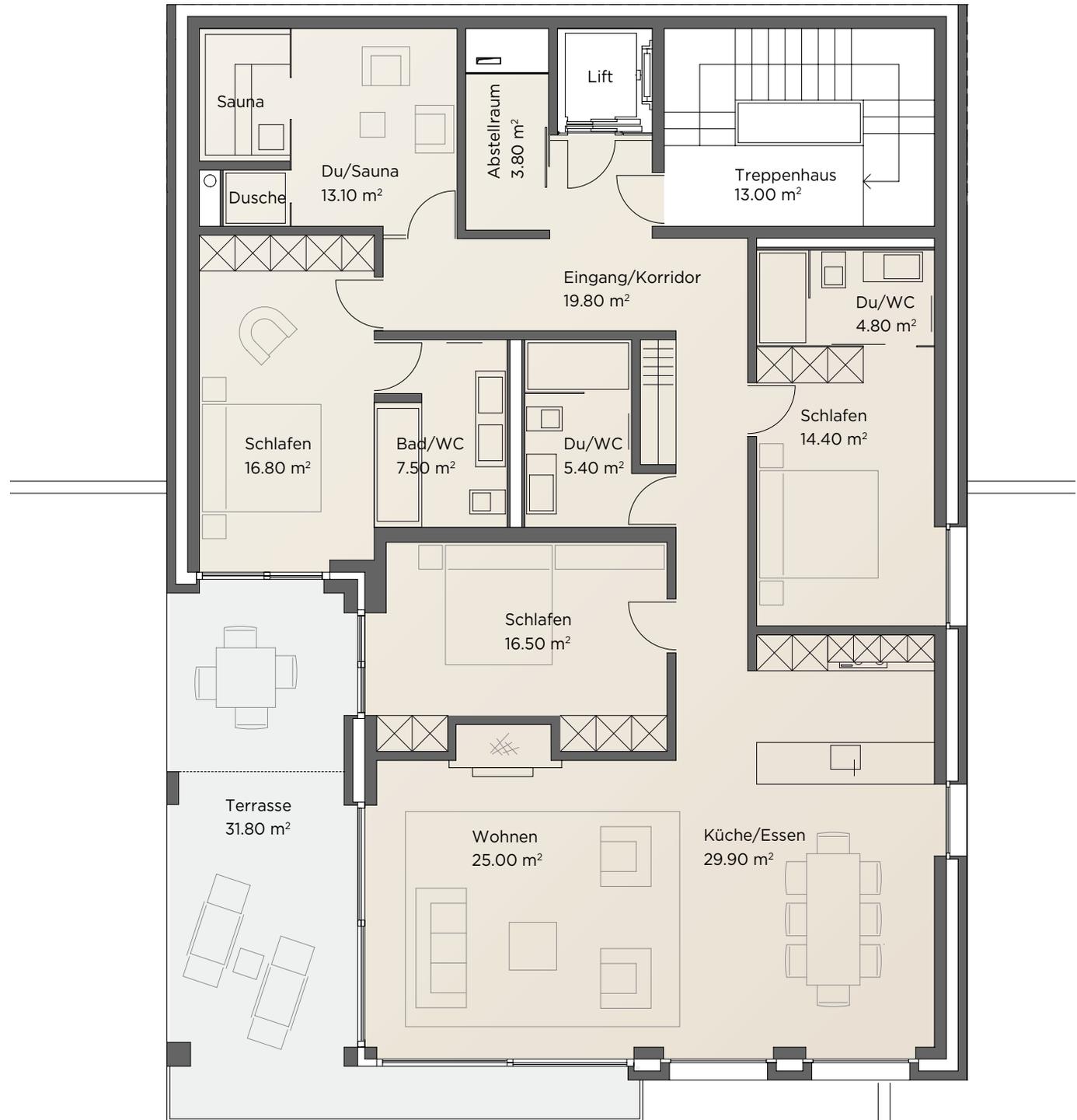
* Fenster- und Aussenflächen divergieren



Grundriss Haus 3/2*/1* Gartengeschoss (NWF 169 m²)

Mst 1:100

* Fenster- und Aussenflächen divergieren



Grundriss Haus 3/2/1# Untergeschoss

Mst 1:100

Kein Abwart-/Veloraum



Baubeschrieb

ALLGEMEIN

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baubehörde, anderen zuständigen Amtsstellen sowie den gültigen Schweizer Normen.

Das Gebäude wird gemäss den gängigen Minergie-Dämmanforderungen erstellt.

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der SIA-Normen. In Bezug auf den Schall im Innenraum und der Geräusche haustechnischer Anlagen werden die erhöhten Anforderungen für Eigentumswohnungen angestrebt.

Die Wohnungen können von der Käuferschaft unter Berücksichtigung statischer, bauphysikalischer und baurechtlicher Rahmenbedingungen individuellen Bedürfnissen angepasst werden.

GEBÄUDE

Fundamentplatte und Wände

Fundamentplatte und Aussenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton, Innenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton oder Kalksandstein.

Nichttragende Wände in den Wohnungen grundsätzlich als verputztes Backsteinmauerwerk. Aus statischen Gründen können einzelne Mauerwerksteile auch in Stahlbeton erstellt werden.

Fassade

Aussenwände im Erd- und in den Obergeschossen aus Stahlbeton oder Backstein mit Dämmung und einer vorge-

setzten Aussenverkleidung aus Naturstein und/oder Holz. Die Wärmedämmstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen. Die Aussenfarbe richtet sich entsprechend nach den verwendeten Materialien.

Decken

Sämtliche Decken aus Stahlbeton. Die Stärke richtet sich nach den statischen und bauphysikalischen Anforderungen. Die gesetzlich vorgegebenen Erdbebennormen werden erfüllt.

Dach

Das Giebeldach wird mit Steinplatten eingedeckt. Spenglerarbeiten in Uginox oder Kupfer gemäss den Vorgaben der Gemeinde Falera.

Balkon und Sitzplatz

Balkon als Betonplatte mit Plattenbelag oder mit Holzlattenrost, Metallgeländer mit Staketen oder Glaseinsatz. Bodenbelag Gartensitzplatz grossformatige Kunststeinplatten in Zement oder Splitt verlegt. Untersicht des Balkons wird entsprechend mit Holz verkleidet.

Fenster

Fenster aus Holzrahmen gestrichen mit Isolierverglasung. Der Wärme- und Schallschutz richtet sich nach den Minergie-Anforderungen sowie den Schallschutzvorgaben.

Im Wohnzimmer Fenster als Hebeschiebetüren, in den andern Zimmern jeweils ein Dreh-Kippflügel pro Raum. Vorhangschiene oder -brett.

Lift und Treppe

Lift direkt in die Wohnung mit Kapazität für mindestens

4 Personen und rollstuhlgängiger Ausführung. Betontreppe mit Feinsteinzeugplatten oder ähnlichem Material.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Lamellenstoren bei sämtlichen Fenstern. Sonnenschutz mit Sonnenstoren bei Balkon und Gartensitzplatz.

Türen und Tore

Einstellhallentor als Sektionaltor mit Fernbedienung über Handsender. Ausseneingangstüre in Metall, Innentüren in Holz gestrichen.

Elektroanlagen

Hauptverteilung in geschlossenem Schrank im Untergeschoss. Unterverteilung (Wohnungssicherungstableau) in den Wohnungen.

Einbauspot in den Bädern, Küchen und im Korridor; Elektroanschlüsse für Beleuchtung in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, auf dem Balkon sowie beim Gartensitzplatz.

Multimediasteckdosen in allen Wohn- und Schlafräumen, Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion und Bildschirm (Übertragung Hauseingang).

Elektrische Storenbedienung. Umgebungsbeleuchtung und Treppenhausbeleuchtung sensorgesteuert.

Sanitäranlagen und -apparate

Für die Sanitärapparate wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht hochwertige Designapparate und -armaturen vor, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden können.

Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Bäder: Bodenbelag Platten, Wandbelag im Spritzwasserbereich Platten, ansonsten Verputz.

Jede Wohnung hat einen eigenen Waschturm mit Premium-Apparaten. Die Waschmaschine und der Tumbler zeichnen sich durch den derzeit niedrigsten Energieverbrauch aus.

Frostsicherer Gartenwasserhahn beim Gartensitzplatz.

Wellnessbereich

Für den Wellnessbereich wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht eine hochwertige Sauna und eine bodenebene Dusche mit Überlaufabsatz vor, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden können. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Wellnessbereich: Bodenbelag Platten, Wandbelag im Spritzwasserbereich Platten, ansonsten Verputz.

Küchen

Für die Küche wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht eine hochwertige Design-Küche mit Premium-Geräten vor, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Heizung

Zentrale Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mittels Erdwärmesonde.

Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung mit Aussentemperaturregelung und Einzelraumregulierung in jedem Zimmer.

Lüftung

Automatische Komfortlüftung in sämtlichen Räumen.

Schreinerarbeiten

Für die Einbauschränke, Ankleiden und Garderoben wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht hochwertige Schreinerarbeiten vor, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden können. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Für die Bodenbeläge der Wohnungen wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht hochwertige Bodenbeläge (z.B. Eichenparkett, Steinplatten, etc.) vor, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden können. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Die Bodenbeläge im Untergeschoss bestehen aus Plattenbelag in den Kellern und Korridoren sowie Zementüberzug in der Einstellhalle sowie Technik- und Abstellräumen.

Wandbeläge

Mineralischer Grundputz mit Weissputz und Anstrich in allen Wohn- und Schlafräumen.

Deckenbeläge

Alle Räume mit Weissputz und Anstrich.

Cheminée

Für den Wohnbereich wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht ein hochwertiges Cheminée vor, das von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich. Die entsprechenden Anschlüsse und Vorkehrungen sind im Grundausbau vorgesehen.

UMGEBUNG

Das Gestaltungskonzept des Architekten sieht eine klare Strukturierung der Aussenräume und der privaten Gartenanteile vor. Eine gewisse Intimsphäre in den Wohnungen des Gartengeschosses wird gewahrt. Die Bereiche bestehen aus einheimischer Wiese oder Rasen und werden durch Solitärsträucher und kleine Stützmauern gegliedert.

Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unverbindliche Offerte.

	Haus 1 Bezugsbereit: Herbst 2016	Haus 2 Bezugsbereit: Herbst 2015	Haus 3 Bezugsbereit: Herbst 2014
Dachwohnung			
Nettowohnfläche	169.00 m ²	169.00 m ²	169.00 m ²
Balkonfläche	25.50 m ²	28.60 m ²	23.40 m ²
Kellerfläche	15.50 m ²	15.50 m ²	15.50 m ²
Total Nutzfläche	210.00 m²	213.10 m²	207.90 m²
Verkaufspreis Wohnung	3'150'000.00 CHF	2'925'000.00 CHF	
2 Garagenplätze à CHF 45'000.00	90'000.00 CHF	90'000.00 CHF	
Total Verkaufspreis inkl. MWST	3'240'000.00 CHF	3'015'000.00 CHF	VERKAUFT
Gartenwohnung			
Nettowohnfläche	169.00 m ²	169.00 m ²	169.00 m ²
Terrassenfläche	36.00 m ²	39.30 m ²	31.80 m ²
Kellerfläche	15.50 m ²	15.50 m ²	15.50 m ²
Total Nutzfläche	220.50 m²	223.80 m²	216.30 m²
Verkaufspreis Wohnung	2'850'000.00 CHF	2'675'000.00 CHF	2'500'000.00 CHF
2 Garagenplätze à CHF 45'000.00	90'000.00 CHF	90'000.00 CHF	90'000.00 CHF
Total Verkaufspreis inkl. MWST	2'940'000.00 CHF	2'765'000.00 CHF	2'590'000.00 CHF

Die Nettowohnfläche (NWF) entspricht der reinen Wohnfläche exkl. Aussenwände, Schächte, Wohnungstrennwände und Balkonflächen. Abweichungen von den in dieser Dokumentation enthaltenen Projekt-Plänen und Daten sind möglich.

Die Preise umfassen das schlüsselfertige Objekt, einschliesslich Grundstück, Erschliessung, Gartenanlage und alle Anschlussgebühren der Gemeinde und des Kantons GR.

Vertragskonditionen: Die Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft erfolgt pfandfrei. Alle mit diesem Rechtsgeschäft anfallenden Grundbuchgebühren, Notariatskosten sowie Handänderungssteuer bezahlen Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferschaft.

Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unverbindliche Offerte.

Sanitärapparate und Waschmaschine/Wäschetrockner (inkl. Lieferung ohne Montage)	Brutto	50'000.00 CHF inkl. MwSt.
Sauna (inkl. Lieferung und Montage)	Brutto	20'000.00 CHF inkl. MwSt.
Kücheneinrichtung (inkl. Lieferung und Montage)	Brutto	60'000.00 CHF inkl. MwSt.
Garderoben/Wandschränke (inkl. Lieferung und Montage)		
DG Wohnung	Brutto	13'000.00 CHF inkl. MwSt.
GG Wohnung	Brutto	20'000.00 CHF inkl. MwSt.
Bodenbeläge Feinsteinzeug-Bodenplatten Materialpreis	Brutto	100.00 CHF/m ² inkl. MwSt.
Bodenbeläge Naturstein-Bodenplatten Materialpreis	Brutto	150.00 CHF/m ² inkl. MwSt.
Bodenbeläge - Parkett Materialpreis	Brutto	160.00 CHF/m ² inkl. MwSt.
Wandbeläge - Wandplatten Materialpreis	Brutto	150.00 CHF/m ² inkl. MwSt.
Cheminée (inkl. Lieferung, Montage und aller Nebenarbeiten)		
DG Wohnung	Brutto	32'000.00 CHF inkl. MwSt.
GG Wohnung	Brutto	23'000.00 CHF inkl. MwSt.

Sämtliche Budgetpreise verstehen sich als in der Ausstellung ausgeschriebene Bruttopreise.

Grundlage bildet in jedem Fall der Käuferbaubeschrieb mit den Budgetbeträgen inkl. aktueller MwSt. sowie die gemäss aktuellem Arbeitsstand bereits vor Ort ausgeführten Bauarbeiten und Rohbaueinlagen.

Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unverbindliche Offerte.



halter

Ein Projekt von Halter Entwicklungen.
www.halter.ch

www.lafalera.ch

Ginesta
IMMOBILIEN

 LEADING REAL ESTATE
COMPANIES OF THE WORLD®

Ginesta Immobilien
Oberwachtstrasse 2
Postfach 1231
CH-8700 Küsnacht

Tel. +41 44 910 77 33
Fax +41 44 910 77 20
graubuenden@ginesta.ch
www.ginesta.ch

 **Furrer & Thoma**
Immo AG

Furrer & Thoma Immo AG
Via principala 42
Postfach 38
CH-7031 Laax GR 1

Tel. +41 81 533 12 22
Fax +41 81 533 12 23
info@ft-immo.ch
www.ft-immo.ch