



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Überbauung Bergdorf

Wo die Berge Ruhe schenken und die Natur den Alltag prägt, entsteht das Mehrfamilienhaus Bergdorf.
Ein Ort, an dem modernes Wohnen auf Freiheit, Qualität und ein bewusstes Zuhause trifft.





Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

St. Antönien - Gemeinde Luzein

St. Antönien ist mit 1420 m.ü.M das höchstgelegene Dorf der Gemeinde Luzein und wurde 2021 zum ersten Schweizer Bergsteigerdorf ausgezeichnet.

Hier bietet sich das ganze Jahr ein wunderbares Naturschauspiel und man lebt fast zu 100% nebefrei. Eine Bühne für Sportbegeisterte wie für Ruhesuchende. Das typische Walserdorf hat seinen ursprünglichen Charakter beibehalten. Insgesamt drei Bergseen mit kristallklarem Wasser und idyllischen Landschaften locken jährlich viele Besucher zum Wandern oder zum Verweilen an. Die Winter sind schneereich und bieten für Wintersportler viele Möglichkeiten. Sogar einen eigenen Dorf-Skilift «Junker» besitzt St. Antönien.

Diverse Gastrobetriebe, ein Volg, sowie das Tourismusbüro und die schöne Kirche befinden sich im Zentrum des Dorfes. Einheimische geniessen zudem die umliegenden Gipfel dank vergünstigtem Jahresabo (Davos Klosters Mountains) das ganze Jahr über.

Nebst einmaligem Panorama profitieren Sie von einem Gemeindesteuerfuss von 85% der einfachen Kantonssteuer. In nur 10 Autominuten erreichen Sie Pany, in 15 Minuten Küblis.

Klosters und Landquart mit Autobahnauffahrt sind in rund 30 Minuten zu erreichen. Gerade Kinder profitieren zudem von einem tollen ÖV-Angebot, das die Schulen gut vernetzt.

Das Schulhaus mit Kindergarten und Primarschule befindet sich im benachbarten Pany. Die Schulbusse befördern sie morgens und mittags von St. Antönien direkt zur Schule. Am Mittag können die Kinder entweder nach Hause oder mehrmals wöchentlich am Mittagstisch und dem kostenfreien betreuten Lernen teilnehmen. Zudem stellt die Gemeinde Luzein Kindern zwischen 6 und 16 Jahren eine «Kidscard» bereit, die ihnen ein umfangreiches Freizeitangebot bietet.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Projektcharakter

Willkommen Mehrfamilienhaus «Bergdorf» – Ihrem neuen Zuhause inmitten beeindruckender Natur. Hier verschmelzen Alltag, Erholung und Naturschauspiel zu einer einzigartigen Lebensqualität. Ob beim Blick auf die majestätischen Berge, bei einem Spaziergang entlang des nahegelegenen Schanielabachs oder beim entspannten Rückzug in die eigenen vier Wände: Das Bergdorf ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Geniessen. Das moderne Mehrfamilienhaus umfasst sechs grosszügig konzipierte Wohnungen mit 3.5 bis 6.5 Zimmern sowie einer weitläufigen Garage, die komfortables Parkieren und zusätzlichen Stauraum bietet.

St. Antönien, ein kleines malerisches Bergdorf, gilt als wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier wachsen Kinder in einer sicheren und naturnahen Umgebung auf, Sportbegeisterte finden ganzjährig ideale Bedingungen, und Ruhesuchende genießen die besondere Atmosphäre und Lebensqualität der Berge. Das Bergdorf verbindet modernes Wohnen mit alpinem Charme – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen.

Ablauf & Konzept

Wir beraten Sie rund um den Bau – auch bei Finanzierungsfragen helfen wir gerne weiter.

Sonderwünsche und Anpassungen gegenüber dem Standard führen wir gerne nach Ihren Vorstellungen für Sie aus. Änderungen von Raumaufteilungen oder Versetzen von Wänden, sofern technisch mit dem Gesamtbau vereinbar, sind möglich.

Sie sind frei in der Küchenplanung, der Auswahl der sanitären Einrichtungen sowie Wand- und Bodenbelägen. Beim Ausstellungsbesuch bei unseren Partnern werden Sie kompetent beraten. Für den geplanten Standardausbau besteht ein Budget, welches als Richtpreis dient.

Mehr-/ Minderleistungen werden separat und transparent zusammengestellt und beim Einzug zur Zahlung fällig. Bei grösserem Ausmass erlauben wir uns, vorab Akontorechnungen zu stellen.

Das Beratungshonorar für individuelle Änderungen gegenüber dem Standardausbau wird zum Stundentarif verrechnet.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Raumprogramm

				BGF m ²	Dispo m ²	Balkon / Terrasse m ²	Landanteil m ²
1. Obergeschoss	Nr. 1	3.5 Zimmer	Ost	135.0	8.9	104.5 Terrasse	67.1
	Nr. 2	3.5 Zimmer	West	135.0	10.3	54.5 Terrasse	9.6
2. Obergeschoss	Nr. 3	3.5 Zimmer	Ost	135.0	9.6	27.8 Balkon	---
	Nr. 4	3.5 Zimmer	West	135.0	11.2	27.8 Balkon	---
Dachgeschoss	Nr. 5	6.5 Zimmer	Ost	220.0	4.7	38.4 Balkon	---
	Nr. 6	6.5 Zimmer	West	220.0	3.3	38.4 Balkon	---

Änderungen vorbehalten



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Situationsplan





Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Situationsplan

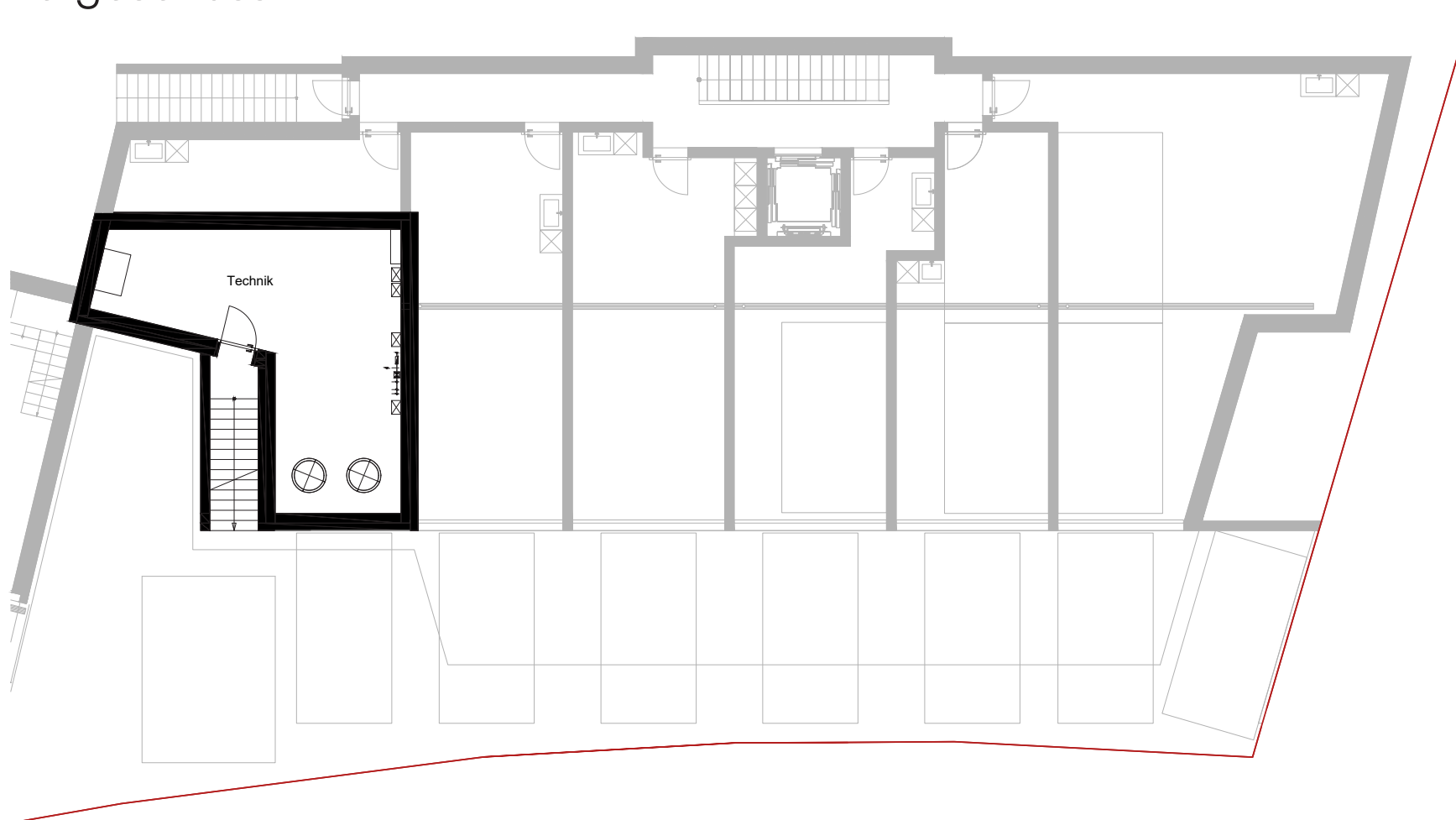




Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Untergeschoss

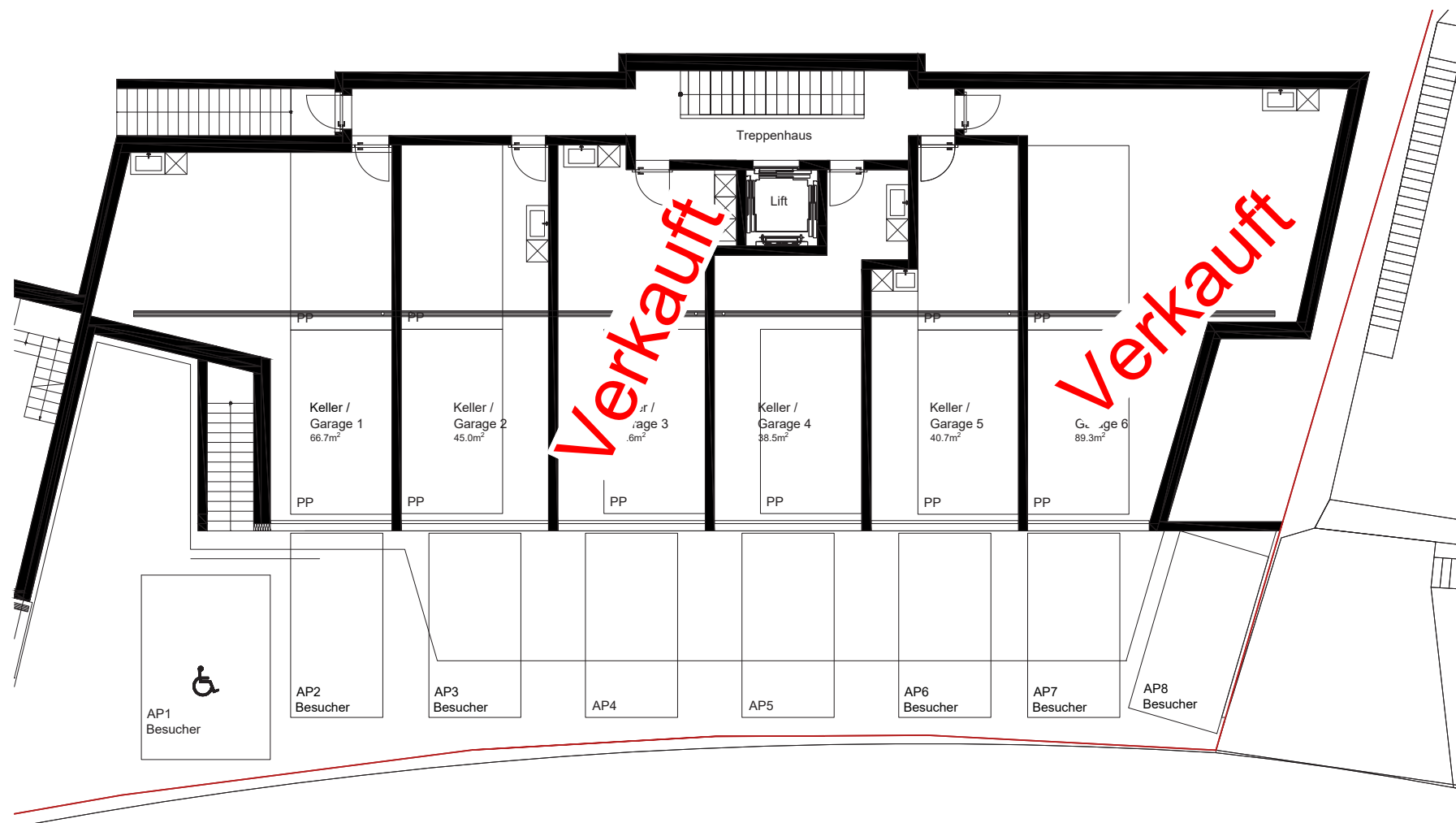




Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Erdgeschoss - Tiefgarage





Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

1. Obergeschoss

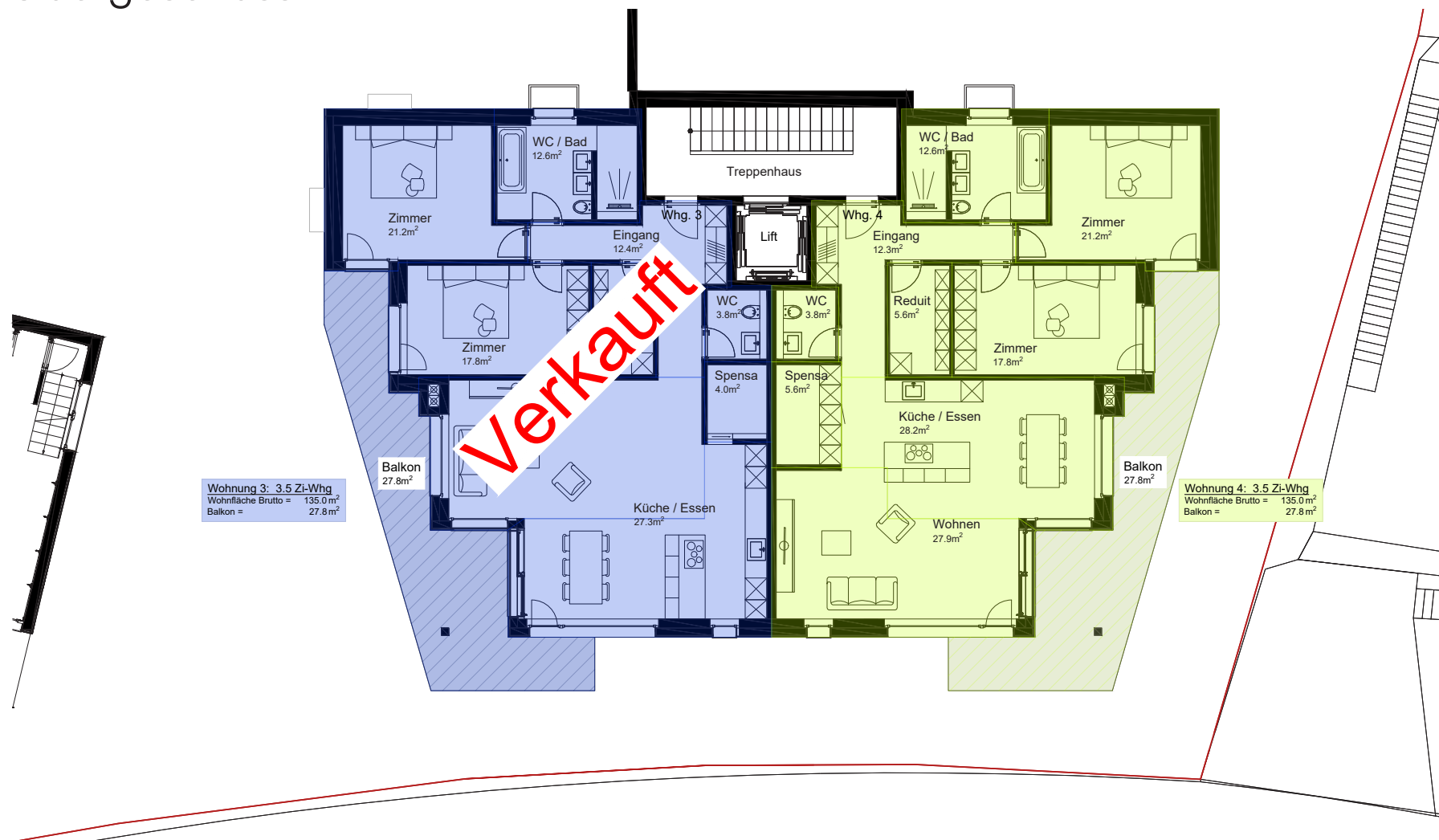




Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

2. Obergeschoss





Wohnen im
alpinen Raum.

Dachgeschoss

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

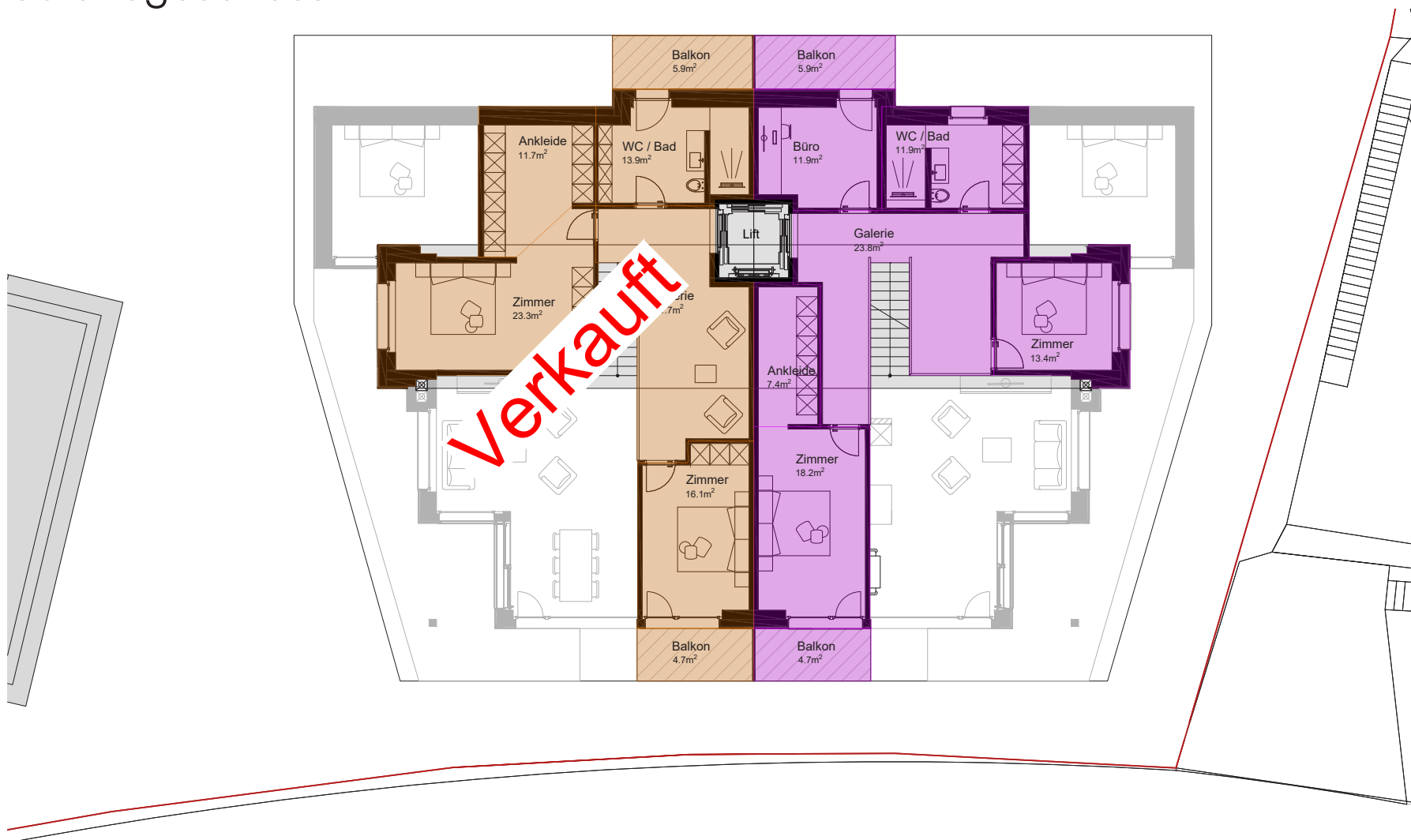




Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Galeriegeschoss

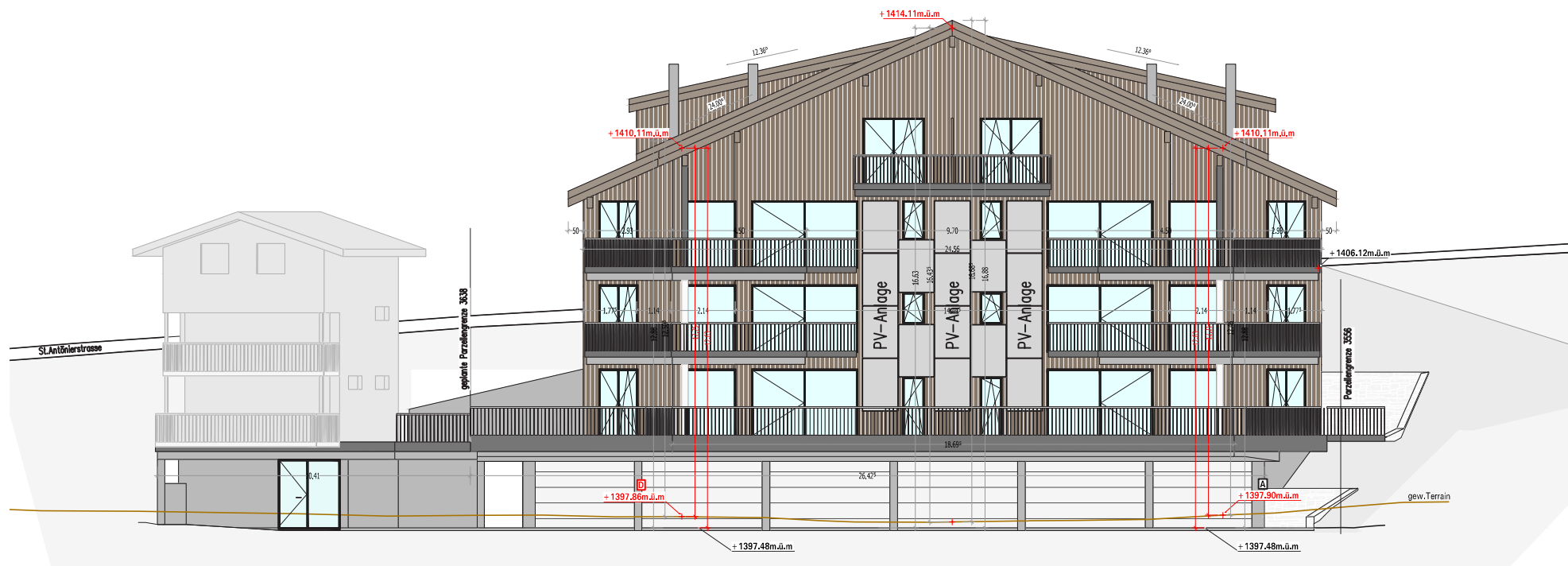




Wohnen im
alpinen Raum.

Süddostfassade

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

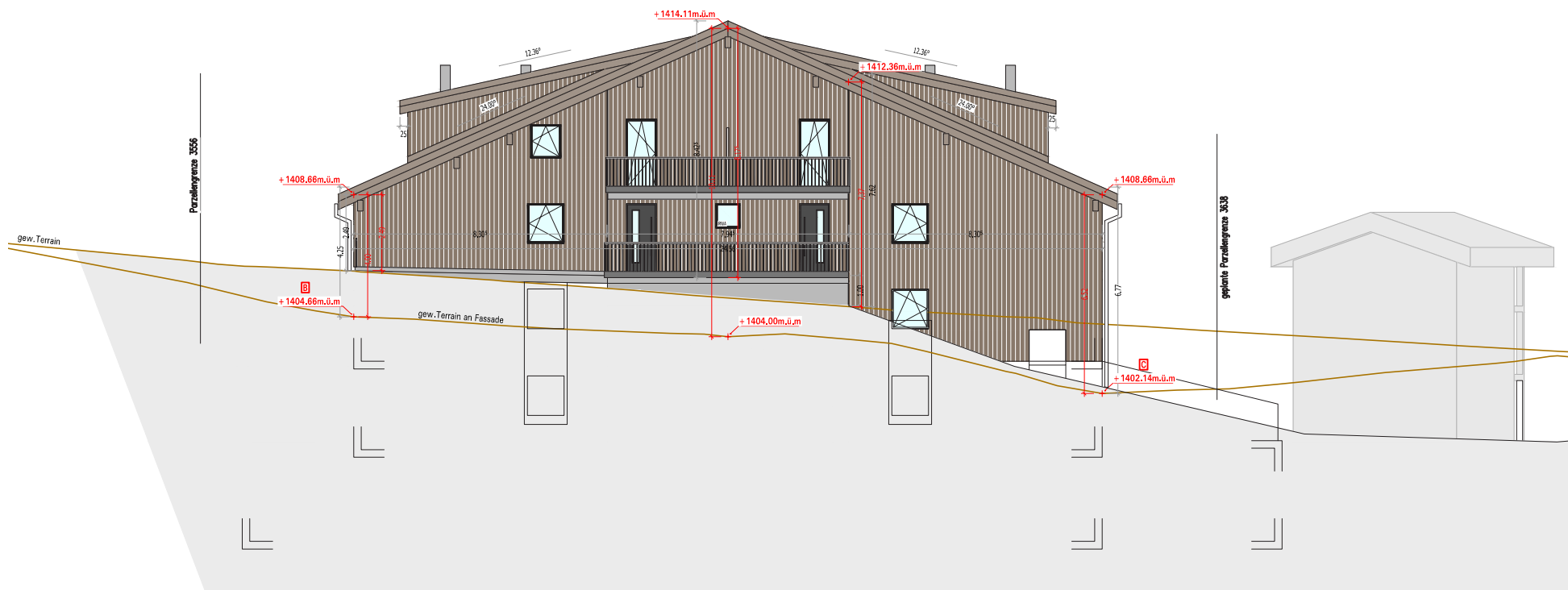




Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Nordwestfassade





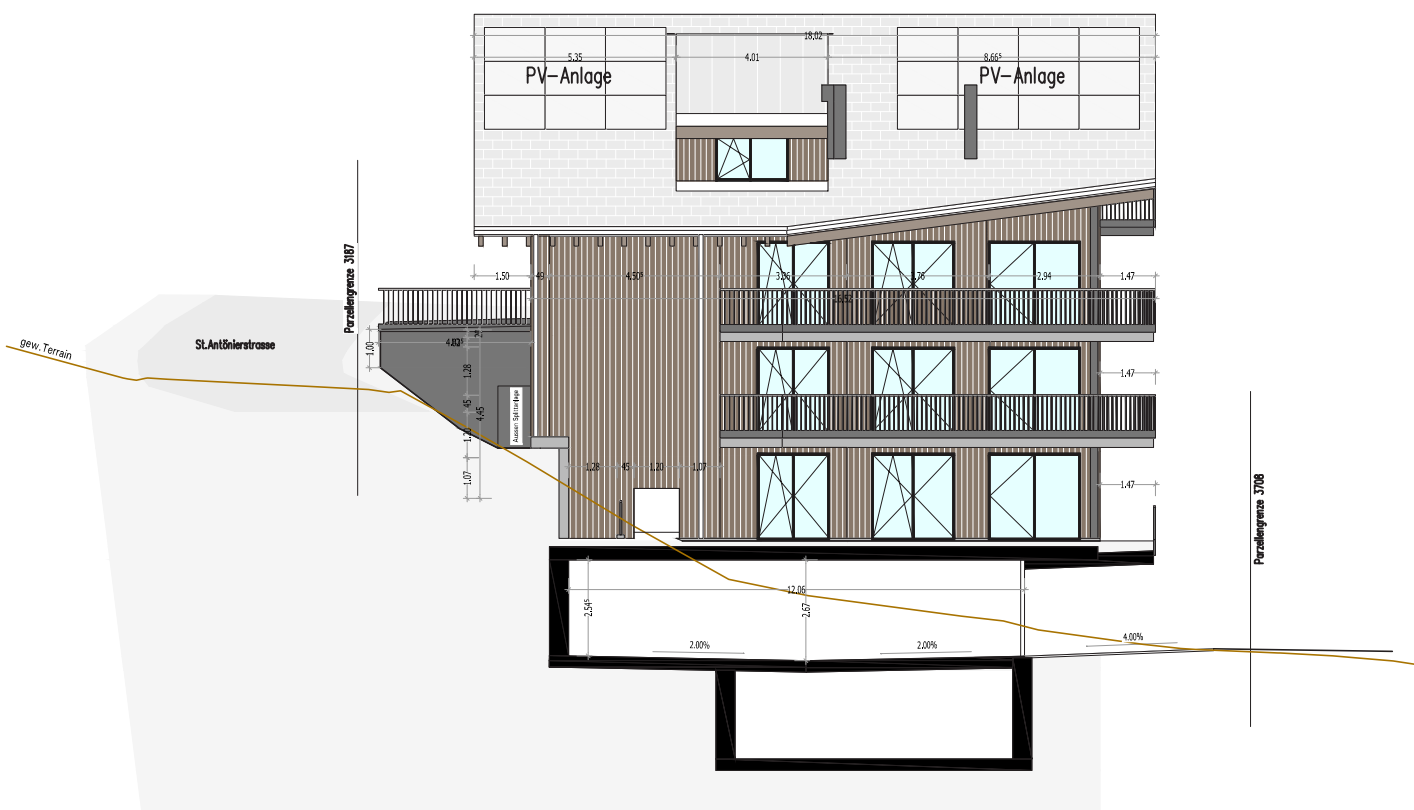
Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Nordostfassade



Südwestfassade





Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Baubeschrieb

ISOLATIONSWERTE

Gemäss Baubewilligung

BERICHT DES BAUPHYSIKERS

Die Massivbauweise bietet vielerlei Vorteile im Wohnkomfort wie auch in der Werterhaltung. Die Baumasse hält das Haus im Sommer kühl, im Winter wiederum gibt die Bausubstanz die Wärme kontinuierlich in angenehmem Mass ab.

Der dampfoffene Aufbau der Fassade vermag das Raumklima, bezüglich der relativen Feuchtigkeit und der Lufttemperatur, positiv zu beeinflussen.

Der Massivbau allgemein ist auch im Bereich Elektrosmog vorbildlich. Die massiven Betondecken schirmen interne Elektrofelder zwischen den Geschossen ab, was ein gesünderes Wohnklima zur Folge hat.

Ein weiterer Aspekt sind die recycelbaren Materialien, welche verwendet werden. Wir setzen auf wiederverwertbare Baustoffe wie Beton, Backstein, unbehandeltes Holz und Steinwolle.

BETEILIGTE FACHPLANER

Bauphysiker, Heizungs- und Sanitärplaner, Elektro- und Bauingenieur

PLÄNE

Bei den Unterlagen handelt es sich um Projektpläne, wir behalten uns Änderungen vor. Die Visualisierungen sind Projektideen für eine bessere Vorstellungsmöglichkeit. Diese sind aufgrund der Planunterlagen erstellt worden, deshalb bleiben Änderungen auch hier vorbehalten. Die Wohnungen werden ohne Mobiliar und Einbauschränke verkauft.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Rohbau

BAUMEISTERARBEITEN

- Untergeschoss-Aussenwände in Stahlbeton mit Sperranstrich und Deltadrain, Sickerleitung nach Erfordernis.
- Untergeschoss-Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein, roh.
- Kanalisation in PE-Rohren, Dimensionierung und Ausführung nach den örtlichen Vorschriften.
- Decken zwischen Wohnungen in Stahlbeton, nach statischer Berechnung mind. 25 cm stark, Giebeldach mit Dachausbauten.
- Aussendämmfassade: 20 cm Beton oder 15 – 20 cm Backstein, Dämmung, hinterlüftete Holzfassade, Schalung unbehandelt, sägeroh.
- Wohnungstrennwände 25 cm Beton (Erdbeben Stabilität), Leichtbaukonstruktion als Installationswand, ausgeführt in den Nasszellen.
- Zwischenwände in Backstein, 12er oder 15er nach Erfordernis.

ZIMMERARBEITEN

- Steildach mit Ziegel, Konterlattung, Unterdach dampf durchlässig 220mm, Flumroc Dämmung, Dampfbremse. Die Sparren sind nicht sichtbar.
- Fassadenschalung aus Holz unbehandelt, sägeroh.

SPENGLERARBEITEN

- In Kupfer oder Kupfer / Titan / Zink.

DACHDECKERARBEITEN

- Dachaufbau: Dachschalung, Konstruktionslattung, Dampfbremse, Sparren, Wärmedämmung 24 cm zwischen Sparren, Isorooft Unterdachplatte 2.2 cm, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung, Lattung und Dach mit Dachziegel eingedeckt.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

FENSTER

- Holz-Metallfenster, Widerstandsklasse Sicherheit RC1.
- 3-fach Wärmeschutzverglasung, mit Gummidichtung, 1 Dreh-Kippbeschlag pro Schlaf- und Wohnzimmer, sonst Drehbeschlag resp. fest im Rahmen verglast.
- Ausgang vom Wohnzimmer auf Balkon / Terrasse mit einer Hebeschiebetüre.
- Fensterbeschläge in Leichtmetall, äussere Fensterbänke in Kupfer / Titan / Zink.

HAUSTECHNIK

- Jede Wohnung mit separater Wärmemessung für Heizung/ Warmwasser und Stromzähler.
- Photovoltaik Anlage auf den Dächern. (siehe Situationsplan)
- Der produzierte Strom der PV-Anlage wird, sofern Strom benötigt wird, ins Haus fliessen. Überproduktion wird ins Netz eingespeist.
- Der Privatzähler unterscheidet, ob der benötigte Strom vom Elektrizitätswerk oder von der PV-Anlage bezogen wird. Der Verbrauch wird von der Verwaltung entsprechend abgerechnet.

HEIZUNG

- Wärmeerzeugung erfolgt mit Luft-Wasserwärmepumpe, dezentral pro Haus.
- Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
- Die Einzelraumregulierung kann per App oder PC extern gesteuert werden.

KAMIN

- Anschlussmöglichkeit für geschlossene Feuerungsanlagen bis max. 15 KW im Preis inbegriffen (keine Cheminées).

LÜFTUNG

- Gefangene Räume werden mittels Ventilatoren ins Freie entlüftet (ohne Kellerräume).
- Die Abluft der Küchen erfolgt mittels BORA Umluft System, welches Gerüche mit Hilfe eines Aktivkohlefilters bindet und saubere Luft zurück in den Raum leitet.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

SANITÄR

- Verteilleitungen und Steigstränge des Kalt- und Warmwassers sind in Geberit-Metallverbundrohr-System.
- Die Wohnungsverteilung ist in Geberit-Pexrohr-System.
- Jede Wohnung ist separat abstellbar.
- Abwasserleitungen in PE und PE-Silent Rohren.
- Standort für Waschmaschinen und Wäschetrockner ist gemäss Plan zwingend einzuhalten (Schallemissionen).

ELEKTROANLAGE

- Hausanschluss, Zähler und Hauptsicherung, Hauptverteilung und Wohnungs-Kleinverteiler mit Leitungsschutzschalter und Fehler-Stromschutzschalter gemäss Vorschriften. Im Keller sichtbare Montage, in Wohnungen Unterputzmontage.
- In der Unterverteilung ist Platz für den Router und einen Switch.
- UKV-Anschluss (Link 2 x RJ45) im Wohnzimmer (z.B. Swisscom TV), zusätzliche Anschlüsse ab ca. Fr. 220.-.
- Leerrohre in allen Schlafräumen für Internet, TV und Telefon Anschlüsse.

Lichtinstallationen:

- Ein Anschluss für Deckenleuchte und drei Zweifachsteckdosen pro Zimmer.
- Einbau LED-Spot in Küche, Gang und Balkon, Spiegelschrank in Bad/WC, Spots in WC und Bad-DU/WC.
- FL-Leuchte in den Abstellräumen und in den Dispo-/Wirtschaftsräumen.
- Ansonsten sind keine weiteren Beleuchtungskörper in den Wohnungen enthalten.
- Licht und Steckdosen vom Keller auf eigenen Wohnungszähler verdrahtet.
- Alle Wohn- und Schlafräume mit elektrischem Thermostat für Raumregulierung.
- Pro Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner (exkl. Geräte).
- Küchenanschlüsse für Geräte wie Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Apparatesteckdosen.
- Fenster sind mit elektrisch betriebenen Storen ausgerüstet.
- Reserveanschluss für Dusch-WC im Badezimmer.
- Je ein Garagenplatz pro Wohnung mit Leerrohr für Ladestation Elektrofahrzeuge.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

TIEFGARAGE / KELLERRÄUME

- Die grosszügig ausgelegte Tiefgarage mit angrenzenden Kellerräumlichkeiten bietet optimale Voraussetzungen für Automobilliebhaber.
- Parkplätze und Kellerräume sind in unterschiedlichen Grössen vorhanden, teils mit direktem Kellerzugang zur komfortablen Versorgung ihres Fahrzeugs und Lagerungsmöglichkeit für Ihr Zubehör (siehe Preisliste)
- Für Autoenthusiasten: Auf den beiden grossen Parkplätzen besteht die Möglichkeit, einen Autolift zu installieren. So schaffen Sie Platz für bis zu vier Fahrzeuge (PW).
Mehrpreis ca. CHF 12'000.- bis 15'000.- (Je nach Ausführung)

METALLBAUARBEITEN

- Balkongeländer: Stahlkonstruktion in Stahl roh (Rost-Optik). Holzhandlauf Lärche.
- Diverse Stahlkonstruktionen aussen: Stahl roh (Rost-Optik).

LADESTATIONEN E-AUTOS (Nicht im Kaufpreis enthalten)

- Die Ladestationen werden über ein Lastmanagement angesteuert. Der Strombezug wird direkt vom Wohnungszähler erfasst. Somit braucht es kein separates Abrechnungssystem. Damit das Ganze einwandfrei funktionieren kann, kommunizieren die einzelnen Stationen über W-LAN miteinander.
- Die Infrastruktur (Lastmanagement + Leerrohre) zur Installation einer Ladestation ist im Kaufpreis enthalten.
- Für den Ausbau und die Installation einer Ladestation, muss mit Kosten von ca. CHF 2'000.- gerechnet werden. Je nach Hersteller unterscheiden sich die Preise. (Individualofferte)



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Ausbau

GIPSERARBEITEN

- Decke in Weissputz, Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1 mm aufgezogen, Dachwohnungen teils Dachuntersicht.
- Vorhangschiene in Räumen mit Flachdecken: 1 Stück pro Fenster in Deckenputz eingelassen.

UNTERLAGSBODEN

- Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschallisolierung mit Randstreifen zur Trennung zu Innen- und Aussenwänden (Schallübertragung).

BODENBELÄGE

- Wohnraum: Eichenparkett Dielen als Standard.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Küche / Gang: z. B. Keramikplatten.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Nasszellen: z. B. Keramikplatten.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt

- Schlafzimmer: Eichenparkett als Standard.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Balkone / Sitzplätze: Zement Gartenplatten.
- Keller, Disporäume: Zementüberzug.
- Tiefgarage: Monobeton.

WANDBELÄGE

- Kellerräume roh, Wände und Böden gestrichen, Tiefgarage roh.
- Wohn- und Schlafräume, Küche, Abstellraum: Grundputz mit Mineralabrieb (weiss).
- Bereich Küchenkombination ca. 50 cm hoch Keramikplatten oder Spezialfarbanstrich.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Sanitärräume 2.00 m hoch, 2 Wände mit Plattenbelag.
Budget: Fr. 130.- / m2 fertig verlegt
- Anschlüsse mit Kittfugen.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

NASSZELLEN

- Einteilung und Ausstattung gemäss Projektplan
- Duschen bodenbündig mit Keramikplatten und Rinne
- Apparate in weiss
- Armaturen und Garnituren verchromt
- Für Apparate und Geräte besteht für jede Wohnung ein Budget (exkl. Waschmaschine und Wäschetrockner)

KÜCHE

- Einbauküche, Fronten mit Kunstharz weiss werksbelegt, Korpus innen Kunstharz weiss, Kästen mit Tablaren und Schubladen mit integriertem Dämpfungssystem.
- Unterbauten: BORA Pure Induktions-Kochfeld PURU mit 4 Kochzonen und integriertem Dunstabzug (Umluft), Geschirrspüler und Kehrrichtelement.
- Arbeitsflächen in Granit Preisklasse 2 Satiniert, SUTER INOX Unterbaubecken, SUTER INOX Mischbatterie mit Auszugsbrause.
- Hochbauten: Schränke mit Tablaren und Schubladen, Backofen / Steamer (Comair-Steamer) und Kühlschrank Nutzinhalt gesamt 293 l mit Gefrierabteil 74 l Gefrierteil drei Schubladen.

- Küchengeräte V-ZUG (ausser BORA Pure Kochfeld).
- Für jede Küche wird ein 3D Plan erstellt.
- Küchen gemäss Projektplan als Standard.

Budget: Fr. 29'500.-

SCHREINERARBEITEN

- Zimmer mit Blockfuttersüren aus massiver Spanplatte 40 mm, Naturholz furniert, naturbelassen, glatt.
- Wohnungs- und Eingangstüren als Rahmentüren, Doppel-falz-Gummidichtung mit Spanplatte 60 mm Naturholz furniert, glatt, lackiert.
- Einbauschränke, Garderoben und sonstige Möbel sind im Angebot KEINE enthalten. Visualisierungen und Pläne sind lediglich Beispiele.

MALERARBEITEN

- Holzflächen innen und aussen naturbelassen ohne Behandlung.
- Kellertüren und Metallflächen in Kunstharz.
- Kellerräume roh, weiss gestrichen.
- Wohnräume Mineralabrieb 1 mm.



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

SCHLIESSANLAGE

- Ganzes Objekt mit einer Schliessanlage.
- Wohnung-, Keller-, Technikraumtüre und Briefkasten werden mit einem Schlüssel bedient.
- Wohnungsinterne Türen erhalten einen Bartschlüssel.

SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren, farbig einbrennlackiert, elektrisch betrieben.
- Sonnenstoren / Markisen sind nicht vorgesehen. Kann auf Wunsch realisiert werden. (Aufpreispflichtig)

SCHUTZRAUM

- Wird gemäss den kantonalen Vorschriften im Untergeschoss erstellt.

PARKPLÄTZE

- 15 Tiefgaragenplätze und 5 Aussenparkplätze
- Die ausgewiesenen Behinderten PP müssen bei Bedarf getauscht werden.

UMGEBUNGSARBEITEN

- Wege und Plätze in Asphalt Belag / Verbundstein Belag.
- Einfahrt zur Tiefgarage in Asphalt Belag.
- Rasenfläche, Steinbeet entlang der Hausfassade, keine Bepflanzung.

KUNDENWÜNSCHE UND VERRECHNUNG

- Die Grundrisse der Wohnungen sind teils variabel. Setzen Sie sich bei Änderungswünschen mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.
- Sonderwünsche werden unter Verrechnung der Mehr- / Minderkosten und Beratungshonorar berücksichtigt.
- Mehrleistungen sind honorar- und gebührenpflichtig.
- Zeitaufwendungen für Abklärung und Organisation gegenüber dem geplanten Standard werden zu nachfolgenden Tarifen verrechnet:

• Architekt	Fr. 230.- / h
• Bauleiter und Fachplaner	Fr. 150.- / h
• Verkauf und Administration	Fr. 150.- / h
• Zeichner	Fr. 125.- / h



Wohnen im
alpinen Raum.

Bergdorf
ST. ANTÖNIEN

Unsere Kernkompetenz:

SO UNKOMPLIZIERT WIE MÖGLICH

Kurze Wege, einfache Kommunikation, schnelle

Realisierung: Wir sind ihr einziger Ansprechpartner!

Aufgrund langjähriger Erfahrung in der Branche führen wir alle Projekte von der Planung und Projektierung, über den Bau (dank eigenem Bauunternehmen), bis hin zum Verkauf einer Liegenschaft selbstständig aus.

Während des kompletten Prozesses stehen wir Ihnen als alleiniger Berater bei jeglichen Anliegen kompetent zur Seite.

REGIONAL

Wann immer möglich, arbeiten wir eng mit lokalen Dienstleistern zusammen.

Bündner Qualitätshandwerk, eine lange Handwerkstradition und kurze Wege sichern so einen reibungslosen Ablauf unserer Bauvorhaben und garantieren professionelle Ergebnisse, ganz nach Ihren Vorstellungen.

Alles aus einer Hand

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören oder zu lesen und Sie kennenzulernen.

Erzählen Sie uns von Ihrem Traum.

Wir sorgen für eine effiziente Umsetzung und begleiten Sie bis zur Realisierung!

VETSCH WOHNEN AG

Hauptstrass 2

7240 Küblis

info@vetsch-wohnen.ch

vetsch-wohnen.ch

+41 81 521 75 42