

Neubau Schellenberg-Hochegerten, Chur

Komfortable Eigentumswohnungen

Verkauf



Conrad + Magnin AG
Immobilien Treuhand
Albulastrasse 37, 7000 Chur

+41 81 533 05 05
info@cmimmo.ch
www.cmimmo.ch



Willkommen

Chur	3
Schellenberg-Hochegerten	4
Baubeschrieb	6
Planunterlagen	9
Impressionen	10
Verkaufspreise	12
Verkaufskonditionen	13

Chur

Eine Stadt voller Geschichte und Lebensqualität

Willkommen in Chur, der ältesten Stadt der Schweiz, die sich durch ihre reiche Geschichte, beeindruckende Architektur und hohe Lebensqualität auszeichnet. Inmitten der majestätischen Alpen gelegen, bietet Chur eine unvergleichliche Kombination aus kulturellem Erbe und modernem urbanem Lebensstil.

Historisches Erbe und Moderne vereint

Chur blickt auf eine über 5000-jährige Geschichte zurück und fasziniert mit ihrem gut erhaltenen Altstadt kern. Schlendern Sie durch die engen Gassen, vorbei an mittelalterlichen Gebäuden, charmanten Cafés und stilvollen Boutiquen. Die Kathedrale St. Maria Himmelfahrt und das Rätische Museum sind nur einige der kulturellen Höhepunkte, die die Geschichte und Kultur der Region lebendig machen.

Naturnahe Lage und Freizeitmöglichkeiten

Umgeben von einer beeindruckenden Berglandschaft ist Chur ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Wanderwege, Skigebiete und Mountainbike-Strecken sind nur wenige Minuten entfernt. Der nahegelegene Fluss Rhein lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Wirtschaft und Infrastruktur

Chur ist nicht nur ein kulturelles Zentrum, sondern auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit modernen Schulen, erstklassigen medizinischen Einrichtungen und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Dank der guten Verkehrsanbindungen sind Zürich und andere wichtige Schweizer Städte schnell erreichbar.

Lebensqualität und Gemeinschaft

Die Bewohner von Chur schätzen die hohe Lebensqualität und das starke Gemeinschaftsgefühl. Regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Feste bringen die Menschen zusammen und schaffen eine lebendige, einladende Atmosphäre. Chur bietet eine harmonische Balance zwischen traditionellem Charme und modernem Komfort, was es zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Ruheständler macht.

- Anzahl Einwohner 40'992 (Stand 31.12.2023)
- Steuerfuss 88 %
- 600 bis 1800 m.ü.M. (Stadtgebiet)



Chur bietet seinen Einwohnerinnen und Einwohnern in allen Belangen eine hohe Lebensqualität.



Chur verfügt über eine der intaktesten Altstädte der Schweiz. In den letzten 20 Jahren ist sie kontinuierlich restauriert worden und ist verkehrsfrei.



Auf den modernen Sportanlagen der Oberen Au genießen Jugendliche und Familien die zahlreichen Freizeitangebote.

„Schellenberg-Hochegerten“ Chur

Modernes Wohnen an erstklassiger Lage

Das Quartier am Schellenbergweg zeichnet sich durch seine harmonische Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung aus. Hier finden Sie eine perfekte Mischung aus Wohnkomfort, Freizeitmöglichkeiten und Infrastruktur.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind wichtige Ziele und das Stadtzentrum schnell und bequem erreichbar. Für Familien bietet das Quartier Schulen und Kindergärten sowie sichere Spielplätze und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche.

Die Nähe zur Natur macht das Quartier besonders attraktiv für Outdoor-Liebhaber. Ob Spaziergänge im Grünen, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten – hier gibt es viele Möglichkeiten, die Freizeit aktiv zu gestalten und die frische Luft zu genießen.

Distanzen

- Kindergarten 400 m
- Primarschule 400 m
- Oberstufe 1'100 m
- Einkaufen 650 m
- Bushaltestelle 50 m
- Autobahnanschluss 1'400 m
- Bahnhof 1'800 m



Exklusive Eigentumswohnungen

Es erwartet Sie eine moderne Wohnanlage, die mit ihrem zeitgemäßen Design und hochwertiger Bauweise beeindruckt. Diese exklusive Liegenschaft umfasst insgesamt 9 Wohnungen und bietet höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnanlage besticht durch ihre klare und moderne Architektur, die sich harmonisch in das Umfeld einfügt. Die Wohnungen sind mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bieten eine hochwertige Ausstattung. Großzügige Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die offenen Grundrisse schaffen ein Gefühl von Weite und ermöglichen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnungen verfügen über moderne, energieeffiziente Ausstattungs-elemente, die zu einem nachhaltigen und umweltfreundlichen Wohnkonzept beitragen. Hochwertige und natürliche Materialien und durchdachte Raumaufteilungen sorgen für maximalen Wohnkomfort. Die großzügigen Balkone und Terrassen bieten zusätzliche Wohnfläche im Freien und laden zum Entspannen ein.



Baubeschrieb

2.3 Rohbau 1

2.3.1 Kanalisation

Anschluss der Schmutz- und Meteorwasserleitungen an die öffentliche Kanalisation. Für das Schmutzwasser der Garage erfolgt der Anschluss an die bestehende Kanalisation.

2.3.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Erdberührte Bauteile und tragende Wände werden in armiertem Stahlbeton ausgeführt. Betonarbeiten erfolgen als Pumpbeton ab dem Umschlagplatz.

2.3.3 Holz-Beton-Verbunddecken

Geschoss- und Balkondecken werden als Holz-Beton-Verbunddecken ausgeführt. Diese Bauweise nutzt die Materialeigenschaften von Holz und Beton optimal aus und trägt zur Nachhaltigkeit bei.

2.3.4 Innenwände

Innenwände werden je nach statischen Anforderungen in Stahlbeton oder Backstein-Mauerwerk ausgeführt. Trennwände im Kellergeschoss bestehen aus Kalksandstein.

2.3.5 Dämmperimeter

Die Untergeschosse sind außerhalb des Dämmperimeters, wohingegen alle Wohngeschosse innerhalb des Dämmperimeters und damit der Energiebezugsfläche (EBF) liegen.

2.3.6 Schopf für Velos und Motorräder

An der bestehenden Bruchsteinmauer wird ein Schopf mit massiven Gebäudeecken und einer Holzkonstruktion erstellt. Die natürliche Belüftung erfolgt über die Dachkonstruktion.

2.4 Rohbau 2

2.4.1 Fenster, Aussentüren, Tore

Thermisch getrennte Holz-Metallfenster mit einem R'_{w+Ctr} Wert von mindestens 36 dB und U-Werten für Glas und Rahmen von $0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$ bzw. $1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Fenster sind teilweise raumhoch. Ein Brandschutzschiebetor zur Tiefgarage wird installiert.

2.4.2 Bedachungen und Terrassen

Das Flachdach wird extensiv begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet. Balkone werden mit Holzrosten versehen.

2.4.3 Blitzschutz

Eine Blitzschutzanlage der Klasse 3 wird installiert.

2.4.4 Äußere Oberflächenbehandlung

Es sind keine Versiegelungen oder Oberflächenbehandlungen vorgesehen.

2.4.5 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

Alle Fenster erhalten Senkrechtmarkisen, Balkone werden mit Knickarmmarkisen ausgestattet. Der Sonnenschutz wird zentral gesteuert.

2.5 Elektroanlagen

Eine Hauptverteilung im Technikraum und separate Unterverteilungen für jede Wohnung sind geplant. Multimediadosen werden in den Wohnzimmern installiert. Vier Autoladestationen und Ladestationen für E-Bikes sind vorgesehen.

2.6 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

2.6.1 Heizungsanlagen

Anschluss an die Fernwärme und eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sind geplant. Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung.

2.6.2 Lüftungsanlagen

Abluftanlagen in Nasszellen und Spensas, natürliche Belüftung der Tiefgarage und mechanische Belüftung der Kellerräume.

2.6.3 Klimaanlage

Es ist keine Klimatisierung vorgesehen.

2.7 Sanitäranlagen

Individuelle Auswahl von Kücheneinrichtungen und Sanitärapparaten durch die Käufer. Waschmaschine und Tumbler sind im Kauf enthalten. Frischwasserbrunnen und Gartenwasseranschlüsse werden installiert.

2.8 Transportanlagen

Es wird ein Personenaufzug mit einer Tragfähigkeit von 630 kg installiert. Der Aufzug ist elektromechanisch und maschinenraumlos, ohne Dachaufbau und hat eine Geschwindigkeit von 1,0 m/s (zum Beispiel Schindler 3000). Die Liftschachtbelüftung erfolgt über das Dach. Der Zugang zum Attikageschoss wird mit einem Zylinder gesichert und die Zimmertür erfüllt Brandschutzanforderungen.

2.9 Ausbau 1

2.9.1 Gipsarbeiten

Die Fassade, Wohnungen und das Treppenhaus werden mit Kalkputz versehen. In den Deckenkranz werden zwei eingelassene Vorhangschienen integriert. Im Kellergeschoss werden die Decke und die Außenwände gedämmt und mit Netzeinbettung versehen.

2.9.2 Metallbauarbeiten

Die Staketengeländer bei Balkonen, Terrassen und im Treppenhaus werden mit dunklem Perlglimmer-Pulverlack beschichtet. Auf der West- und Südseite sind die Geländer feiner und offener, während sie auf der schallbelasteten Ostseite geschlossen und zusätzlich mit Glasfüllungen versehen sind. Eine Briefkastenanlage mit Paketboxen aus Aluminium und zwei Schildern (Name/keine Werbung) wird im Windfang des Erdgeschosses installiert. Fahrradhalter sind im Schopf des Erdgeschosses und bei den Veloabstellplätzen in der Tiefgarage vorhanden.

2.9.3 Innere Verglasungen

Die Duschen werden mit Echtglas-Abschlüssen ausgestattet, die eine Höhe von 2 m haben. Bei den Badewannen werden keine Glasabschlüsse verwendet.

2.9.4 Schreinerarbeiten

Die Innentüren werden mit Eiche furniert und haben einen Blendrahmen sowie Edelstahlbeschläge. Die Wohnungseingangstüren sind ebenfalls mit Eiche furniert und verfügen über einen Spion und einen Dreipunktever-

schluss. Abschließbare Türen haben einen Holzrahmen aus Eiche mit Glaseinsatz. Die Garderoben und Einbauschränke sind mit Kunstharz weiß belegt, inklusive eines Putzschrankes mit Steckdose. Der Spensa wird als Leichtbauwand mit einer Schiebetüre aus Kunstharz ausgeführt.

2.9.5 Schließanlagen

Die innere Windfangtüre wird mit einer elektronischen Schließanlage ausgestattet. Die Wohnungs- und Kellertüren werden mit mechanischen Zylindern versehen, die kompatibel mit der Briefkastenanlage sind.

2.10 Ausbau 2

2.10.1 Bodenbeläge

Die Unterlagsböden werden auf eine den energetischen und bauphysikalischen Anforderungen genügende Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut. In den Wohnungen wird Parkett verlegt, in den Nasszellen Feinsteinzeugplatten. Der Grundausbau erfolgt gemäß der Auswahl in der Ausstellung Ganz Baukeramik, wobei je nach Käuferwunsch ein Mehrpreis anfällt. Die Materialstärken der Käuferauswahl müssen dem Grundausbau entsprechen. Im Windfang wird eine Brosenmatte, im Treppenhaus geschliffene Massivbeläge verlegt. Die Böden im Keller- und Garagengeschoss werden in Monobeton geglättet und, wo erforderlich, versiegelt.

2.10.2 Wandbeläge, Wandverkleidungen

Die Wandbeläge in den Nassräumen bestehen aus Feinsteinzeugplatten. Der Grundausbau erfolgt gemäß der Auswahl in der Ausstellung Ganz Baukeramik, wobei je nach Käuferwunsch ein Mehrpreis anfällt. Die Materialstärken der Käuferauswahl müssen dem Grundausbau entsprechen. Die Wandverkleidungen der geschlossenen Fassadenteile werden innen weiß gestrichen.

2.10.3 Innere Oberflächenbehandlungen

In den Eigentumswohnungen werden die inneren Malerarbeiten mit Silikatfarben ausgeführt. Die Holz-Beton-Verbunddecken bleiben roh. Die Wände und Decken in den Kellern werden weiß gestrichen, während die Wände und Decken in der Tiefgarage roh bleiben. Die Decken im Treppenhaus werden als Sichtbeton in Schalungstyp 2, gestockt, ausgeführt.

2.10.4 Baureinigung

Es wird eine periodische Rohbaureinigung durchgeführt. Eine einmalige Endreinigung erfolgt zur Übergabe.

2.11 Umgebung

Die Topografie des leicht nach Westen abfallenden Geländes wird wiederhergestellt. Die Zugänge von Osten (Masanserstrasse) und Süden (Schellenbergweg) bleiben erhalten. Die Wege werden mit Natursteinpflasterung ausgeführt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen direkten Zugang zum Garten. Die Grünflächen werden mit einem üppigen Baumbestand gestaltet, und die Feuerwehrezufahrt sowie Stellflächen werden gemäß den Normen angelegt. Eine Umfassungsmauer wird zur Überbrückung von Höhenunterschieden und für die Wege gebaut. Bestehende Strukturen wie Bruchsteinmauern und Baumbestand werden erhalten und geschützt.

Dieser gekürzte Baubeschrieb umfasst die wesentlichen Details des Projekts. Verbindlich ist der vollständige Baubeschrieb.

Planunterlagen



**Scanne mich oder klicke mich an,
um Pläne in hochwertiger Qualität anzusehen**

Impressionen



Impressionen



Verkaufspreise

Bezug Herbst 2026

Nr.	Objekt	Geschoss	NWF m ²	Balkon m ²	Garten m ²	Keller m ²	Verkaufspreis	
001	5 ½-Zimmerwohnung	EG	139.45	41.71	325.64	18.39	verkauft	
002	2 ½-Zimmerwohnung	EG	78.73	16.68	39.88	9.75	verkauft	
101	4 ½-Zimmerwohnung	1. OG	117.55	27.23		15.23	verkauft	
102	4 ½-Zimmerwohnung	1. OG	120.14	30.25		15.21	reserviert	
201	4 ½-Zimmerwohnung	2. OG	117.55	27.23		14.83	verkauft	
202	4 ½-Zimmerwohnung	2. OG	120.14	30.25		15.63	verkauft	
301	4 ½-Zimmerwohnung	3. OG	117.55	27.23		17.05	verkauft	
302	4 ½-Zimmerwohnung	3. OG	120.14	30.25		12.19	verkauft	
401	3 ½-Zimmerwohnung	Attika	117.59	129.70		15.23	verkauft	
	Disporaum 1	UG	25.22 + 9.32 nicht gedämmt					verkauft
	Disporaum 2	UG	14.16 + 9.66 nicht gedämmt					verkauft
	Auto-Einstellplatz	UG						49'000.00
	Auto-Einstellplatz IV	UG						verkauft
	Motorrad-Parkplatz	UG						10'000.00

NWF: Bei Wohnbauten entspricht die Nettowohnfläche (NWF) der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Flächen von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Küche etc.) und Innenwänden.

Verkaufskonditionen

Verkaufspreise

Gemäss Übersicht auf Seite 12

Notariats- und Handänderungskosten

Die Grundbuch-, Notariats- und Handänderungsgebühren gehen zu Lasten des Käufers.

Auskunft und Beratung

Conrad + Magnin AG

Immobilien Treuhand
Albulastrasse 37
7000 Chur

+41 81 533 05 05
info@cmimmo.ch
www.cmimmo.ch

Architektur / Bauleitung

Clavuot
Dipl. Architekt ETH BSA SWB
Gäuggelistrasse 49
7000 Chur

Rubatech GmbH
Architektur und Baumanagement
Bahnhofstrasse 54
7302 Landquart

Bauherrschaft

Einfache Gesellschaft bestehend aus
Conrad AG und 7402 Immobilien AG
Albulastrasse 37
7000 Chur

Dieses Exposé ist ausschliesslich für den persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenrechnung. Die Angaben im Exposé sind ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Chur, 28. Oktober 2024