

Mehrfamilienhaus

Undera Brunna

Wohneigentum an privilegierter Lage
in Trimmis



MINERGIE-P®

Verkaufsprospekt Mehrfamilienhaus "Undera Brunna" - Trimmis

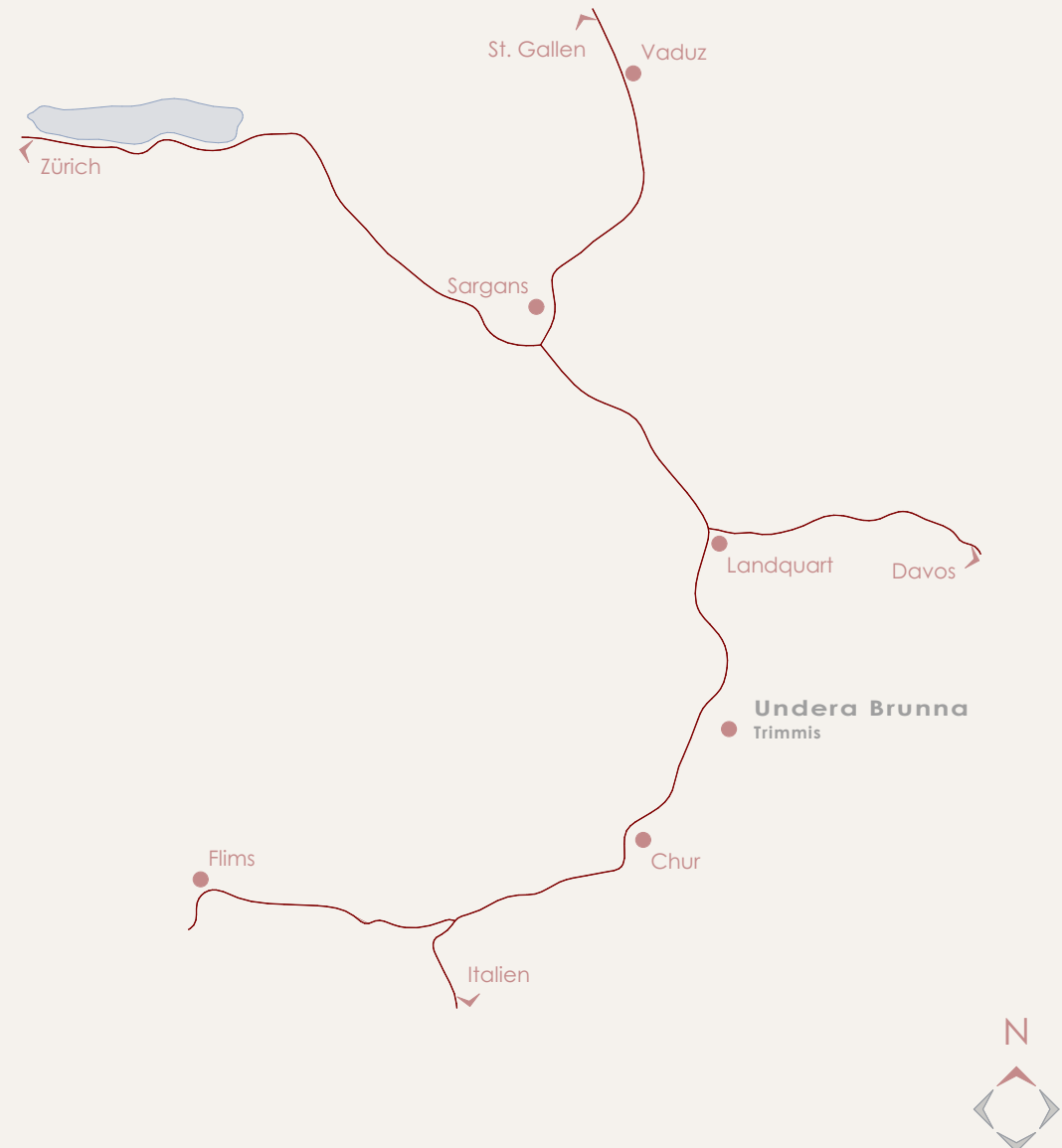
Lageplan

Makrolage

Die idyllische Gemeinde Trimmis erstreckt sich malerisch zwischen Chur und Landquart auf der Sonnenseite des Tals. Mit über 3200 Einwohnern zählt Trimmis zu den grössten Ortschaften Graubündens und setzt sich aus den Fraktionen Trimmis und Says zusammen. Ein besonderes Merkmal der Gemeinde ist ihre Abgeschlossenheit vom Durchgangsverkehr, was zu einer angenehmen Ruhe in den Wohngebieten führt.

Die hervorragende Anbindung Richtung Chur oder Landquart macht Trimmis sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus leicht erreichbar, und das in nur wenigen Minuten. Die Nähe zur Kantonshauptstadt bietet zudem den Vorteil, dass alle notwendigen Annehmlichkeiten in greifbarer Nähe sind.

In Trimmis finden Sie optimale Bedingungen für eine schöne, ruhige und attraktive Wohnlage. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre überzeugen und erleben Sie selbst, warum Trimmis ein idealer Ort zum Wohnen ist.



Lageplan

Mikrolage

Schulen

Trimmis ist ein familienfreundliches Dorf und verfügt über eine gute Schule mit moderner Infrastruktur. Die Gemeinde bietet vom Kindergarten über die Primar- bis zur Oberstufe eine solide Grundausbildung. Im nur sechs Kilometer entfernten Chur können die Schüler nach der obligatorischen Schulzeit ihre Ausbildung an der Berufsschule oder am Gymnasium beginnen und an einer der ansässigen Hochschulen weiterführen.

Besonderes

Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es eine Vielzahl an Wanderwegen und Trails für Mountainbiker. Die Landschaft oberhalb von Trimmis, mit ihren Trockenmauern und Wäldern, hat einen besonderen Reiz und gilt als wichtiges Naherholungsgebiet der Gemeinde. Die nahegelegene Kantonshauptstadt Chur bietet ausserdem eine grosse Anzahl an Sport- und Freizeitangeboten für Jung und Alt. Wer sich lieber in einem Verein einfügen möchte, hat ein Angebot von rund 40 Vereinen in Trimmis und Umgebung.

Wichtiges in der Nähe

- 1 Primarschule inkl. Kindergärten
- 2 Oberstufe mit Doppelturnhalle
- 3 Denner
- 4 Raiffeisenbank
- 5 Bushaltestelle
- 6 Arztpraxis
- 7 Metzgerei
- 8 Avia Tankstelle + Shop



Situation

Projektdaten

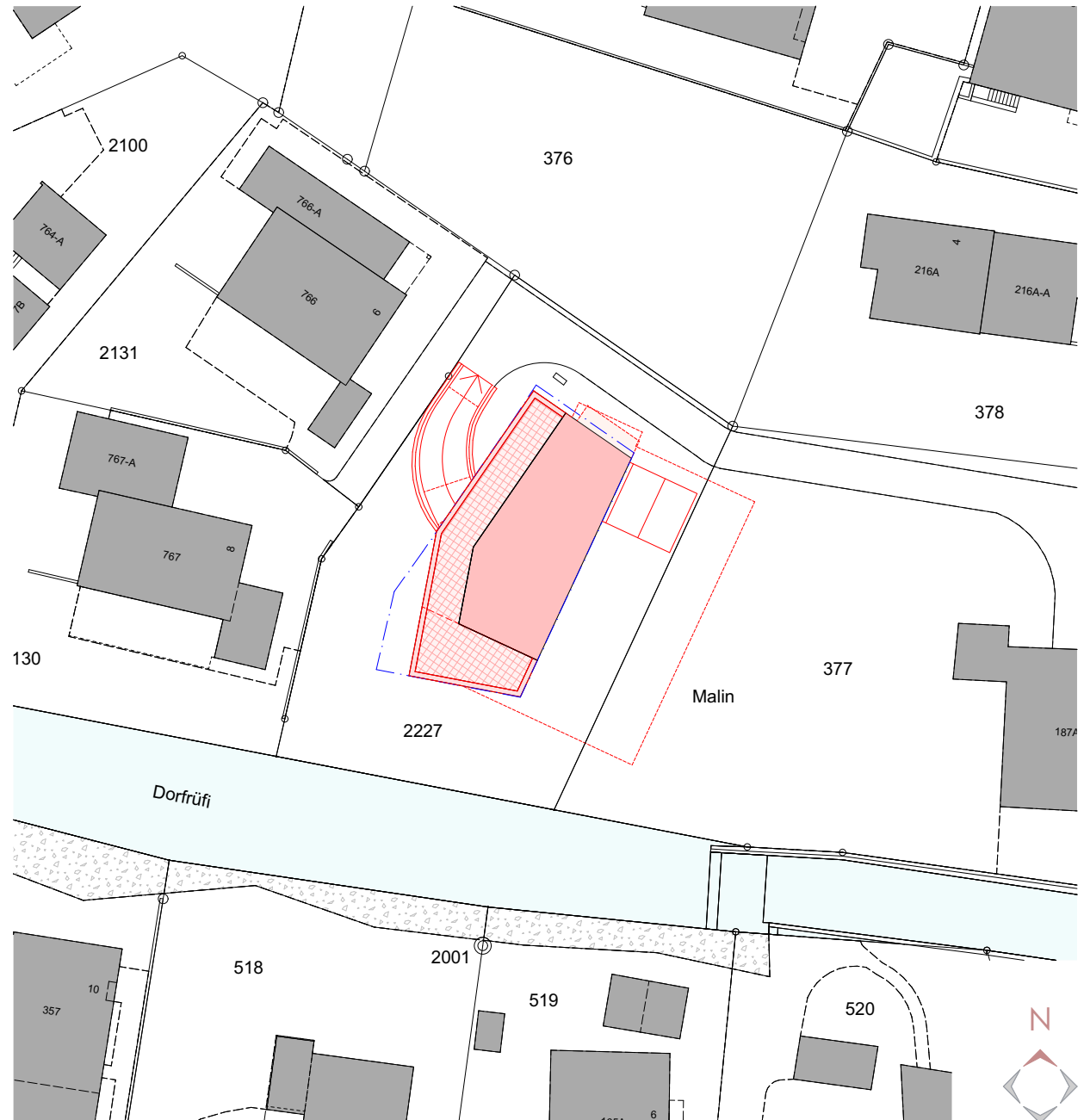
Bauvorhaben:	Neubau Mehrfamilienhaus
Lage des Objekts:	Herragass 16
Bauherrschaft:	Büsser AG
Anzahl Wohnungen:	4
Baubeginn:	Frühling 2025
Bezug:	Herbst 2026

Projekt

Die Wohnanlage "Undera Brunna" präsentiert sich als ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier exklusiven Wohnungen. Eingebettet in ein ruhiges Quartier, geniesst das Haus eine zentrale Lage in Trimmis. Trotz seiner geringen Größe überzeugt "Undera Brunna" durch ein durchdachtes Design.

Im Inneren präsentieren sich die Wohnungen zeitgemäss und hochwertig. Der Boden aus Parkett, kombiniert mit einer modernen Innenausstattung, schafft eine behagliche Raumatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Sitzplatz/Balkon, während die Attikawohnung sogar mit einer beeindruckenden Terrasse aufwartet – der ideale Ort, um die Abendsonne zu geniessen.

Das Flachdach des Hauses beherbergt eine eigenständige Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch, was modernen Wohnkomfort und nachhaltige Energieversorgung vereint. "Undera Brunna" ist nicht nur architektonisch ansprechend, sondern auch perfekt auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten. Mit hochwertigen Materialien, durchdachtem Design und einer lichtdurchfluteten Atmosphäre schafft dieses Projekt einen idealen Lebensraum für anspruchsvolle Bewohner.



Situation

Umgebung

Aussenraumgestaltung

Der Aussenbereich ist von grosszügigen Grünflächen geprägt, die sich südlich entlang des Dorfrüfi erstrecken. Beim Betreten von der Herragass aus gelangt man zur Einfahrt der Tiefgarage, die Platz für 9 Fahrzeuge bietet.

Der Zugang zum Gebäude befindet sich direkt an der Herragass. Ein grosszügiges Vordach schützt den Eingangsbereich auch bei schlechtem Wetter.

Die Erdgeschosswohnung verfügt nicht nur über einen überdachten Sitzplatz, sondern auch über einen eigenen Bereich im Grünen. Der restliche Grünbereich ist für alle zugänglich und bietet Raum für einen Sandkasten sowie eine Schaukel für die Kinder der Wohnanlage.

Entlang der Strasse stehen neben den Parkplätzen in der Tiefgarage auch zwei Besucherparkplätze zur Verfügung.



Aussenvisualisierung



Untergeschoss

Tiefgarage Niveau -1

Fläche Einstellhalle	276.46 m ²
Lüftung	natürlich belüftet (Parkierung)
	kontrolliert belüftet (Kellerräume)
Anzahl Parkplätze	9
davon IV gerecht	1
Anzahl Kellerräume	4
Anzahl Abstellräume	5
Allgemeine Räume	Technikraum / Elektroraum



Erdgeschoss

Wohnung 01

Zimmer	5,5
Wohnfläche (netto)	127.91 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 01 à 10.90 m ²
Sitzplatz	33.59 m ²
Gartenanteil	219.74 m ²



1. Obergeschoss

Wohnung 02

Zimmer	5,5
Wohnfläche (netto)	128.43 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 02 à 9.27 m ²
Balkon	33.59 m ²



2. Obergeschoss

Wohnung 03

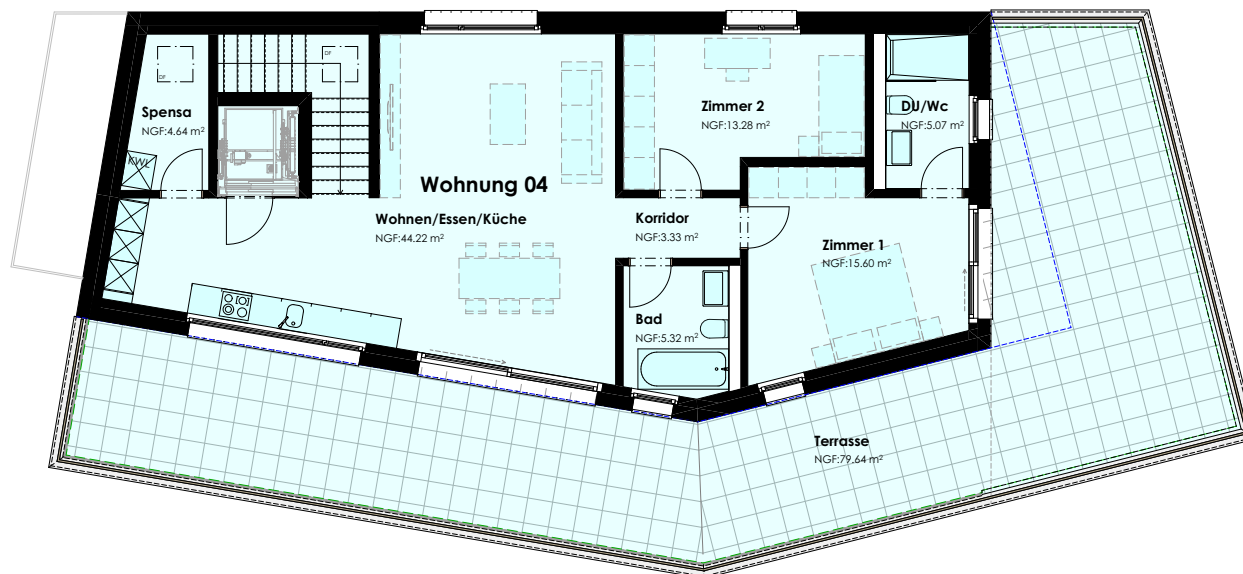
Zimmer	5,5
Wohnfläche (netto)	128.43 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 03 à 8.59 m ²
Balkon	33.59 m ²



Attikageschoss

Wohnung 04

Zimmer	3.5
Wohnfläche (netto)	101.87 m ²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad/WC)
Kellerabteil	Keller 04 à 7.99 m ²
Balkon	79.64 m ²



Fassaden



Nord Fassade



West Fassade



Ost Fassade



Süd Fassade

Baubeschrieb

Schallschutz

Die Konstruktionen basieren auf den SIA-Empfehlungen und Normen für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen; Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau (aktuelle Ausgabe).

Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen, konstruktiven und architektonischen Anforderungen als notwendig und nützlich erweisen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt. Sofern technisch realisierbar, die Konstruktion sowie Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.

Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben. Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig.

Die Honorare belaufen sich auf 10% der Mehrkosten, sowie werden für höhere Anschlussgebühren inkl. Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.

Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.

Honorare für spezielle Abklärungen der Ausbauwünsche von Wohnungskäufern, welche nicht zur Ausführung kommen, werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 160.-/h exkl. MwSt.).

Budgetbeträge

Budgetbeträge für Boden-/Wandbeläge sind Nettobeträge, inkl. allen Vorarbeiten, Nebenarbeiten, Zuschlägen, Verschnitten, Kittfugen, Profilen usw. und gültigem Mehrwertsteuersatz von zurzeit 8.1%.

Gebäude

Baumeisterarbeiten

Fundation:
Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen und Vertiefungen.

Einstellhalle:
Monobeton mit mehrseitigem Gefälle, sauber abtalschiert, Oberfläche roh.

Wände:
Aussen- und Innenwände teilweise Stahlbeton nach Vorgabe des Bauingenieurs. Wohnungstrennwände mit erhöhter Schallschutzanforderung.

Decken:
Stahlbeton UG bis Attikageschoss Oberfläche abtalschiert, Stärke nach Vorgabe des Bauingenieurs. Balkonplatten mit Kragplattenanschlüssen gedämmt. Schalungen für Wände, Stützen, Brüstungen, Decken usw. Schalungstyp 2.

Balkone:
In Beton wärmetechnisch von Innendecke getrennt. Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur.

Maurerarbeiten:
In den Erdgeschossen in Beton/Backstein/Kalksandstein, Fugen sauber abgezogen. In den normalgeschossen in Beton/Backstein.

Montagebau in Beton:
Lieferung und Montage von vorfabrizierten Betonelementen. Treppenläufe, Zwischenpodeste, Betonstützen in der Einstellhalle als vorfabrizierte Betonelemente. Treppenläufe und Zwischenpodeste Schalldämmend getrennt von der Konstruktion.

Hauptdach

Ausführung Flachdach gedämmt als Warmdach mit Schutzschicht Rundkies.

Baubeschrieb

Fenster

Sämtliche Fenster und Balkontüren aus Kunststoff/Metall gemäss Konzept des Architekten, mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energie-/ Minergienachweis. Im Erdgeschoss Einbruchschutz nach Standard Unternehmer. Fenster und Fenstertüren mit Drehkippschlägen. Die Fensterfront zu den Balkonen und Sitzplätze mit Hebeschiebetüren.

Fassade

Verputze Aussenwärmedämmung entsprechend den wärmetechnischen Vorgaben nach Minergie-P. Aussenansicht generell in Verputzstruktur, z.B. Silikatdeckputz mit Fungizid- und Algizidschutz, Korn 1.5 - 2.00mm. Farbton nach Farbkonzept Architekt.

Lamellenstoren

Verbundrafflamellenstoren mit gebördelten Lamellen VR 90. Montage bei allen Fenstern ausser Treppenhaus. Führungsschienen aus Aluminium strang-gepresst. Farbton nach Farbkonzept Architekt. Bedienung Storen elektrisch.

Sonnenstoren

Markisen bei Balkon/Sitzplatz elektrisch betrieben. 1x pro Balkon/Sitzplatz im EG - 2.OG.
2x für Terrasse im Attikageschoss.
Stoffbespannung Farbton nach Auswahl Architekt aus Unternehmerstandard-Kollektion.

Elektroanlagen (gemäss Elektroprojektplänen)

Zentrale Unterverteilung pro Wohneinheit, kombiniert mit Eingang Kabelanschluss, Radio/TV und Telefonanschluss. Notwenige Unterverteilung mit Sicherungselementen pro Wohnung. Deckenlampenanschlüsse, Einbauleuchten gemäss Plänen Elektroingenieur.

Wohnräume/Zimmer:

Eine Multimediasteckdose pro Elternzimmer und zwei im Wohnraum. Zwei geschaltete Steckdosen pro Schlafzimmer und drei im Wohnzimmer. Schalterkombination inkl. Steckdose beim jeweiligen Raumzugang.

Küche:

Integrierte Leuchten unter Oberschrank, Rüststeckdosen, sämtliche Apparateanschlüsse.

Allgemein:

Sitzplätze/Balkone mit Deckeneinbauleuchten und je eine Aussensteckdose. Sonnerie mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner beim Hauszugang.

Photovoltaik

Eigenständige Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach für den Eigenverbrauch. Hochleistung-Solarmodule mit hohem Wirkungsgrad gemäss Berechnung Energie-/ Minergienachweis. Montage, Verkabelung, Wechselrichter, Installationen usw. gemäss Elektroplanung, Energie-/ Minergienachweis.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung durch eine Luft-/ Wasserwärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung. Warmwasseraufbereitung zentral im Untergeschoss. Einbau Kühlung mit integriertem Free-Cooling System.
Jede Wohneinheit mit eigenem Verbrauchswärmezähler und Verteilkasten.

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung mittels Einzellüftungsgeräten in der Wohnung installiert. Küchenabluft mittels Umluft mit Aktivkohlefilter. Kellerräume werden kontrolliert be- und entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet.

Sanitärinstallationen

Hausanschluss ab Hauptleitung und mit Verteilanlage im Erdgeschoss im Technikraum.

Für die Sanitär-Apparate ist ein Budgetpreis vorgesehen.

Budgetpreis pro Wohnung Brutto Ausstellungspreis inkl. 8.1% MwSt.

3½-Zimmerwohnungen: CHF 20'000.00

5½-Zimmerwohnungen: CHF 20'000.00

Baubeschrieb

Apparate Lieferung Waschmaschinen / Tumbler

Waschturm pro Keller zur privaten Nutzung im Untergeschoss.
Alle Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A+++ erreichen
Budgetpreis pro Kellerraum resp. Wohnung netto inkl. 8.1% MwSt. CHF 4'000.00

Kücheneinrichtungen

Für die Kücheneinrichtung, inkl. Abdeckung/Rückfront und Apparate ist ein Budgetpreis vorgesehen. Alle Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A+++ erreichen.
Budgetpreis pro Wohnung netto inkl. 8.1% MwSt.
3½-Zimmerwohnungen: CHF 25'000.00
5½-Zimmerwohnungen: CHF 30'000.00

Grösse und Einteilung nach Plan Küchenbauer. Schalldämmende Montage.
Kunstharzfronten und Geräteauswahl gem. Architekt/Wohnungskäufer, Abstellflächen in Naturstein Preisklasse 2. (z.B. London Black), Rückfronten dito Ablage.
Küchenmöbel mit Unterbauten, Hoch- und Hängeschränken, Auszüge, Tablare.
Kehrrichtsammlerabteil inkl. Vorrichtung. Flasche- oder Pfannenauszug.
Dampfabzug Umluft mit Aktivkohlefilter. Herd mit Glaskeramikkochfeld.
Backofen mit Sichtglas und Auszugsschublade. Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank. Geschirrspülmaschine.

Aufzüge

Rollstuhlgängige Personenliftanlage mit elektromechanischem Antrieb mit zweiteiligen Teleskopschiebetüren. Fronten aussen gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt, innen Chromstahl. Kabinenausstattung nach Standard des Lieferanten.

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Herbst 2026)

Allgemeine Metallbauarbeiten

Balkongeländer und Umgebungsgeländer als Staketengeländer gemäss Plänen und Farbkonzept Architekt.
Treppengeländer Handlauf mit Konsolen aus CNS.

Schreinerarbeiten

Türen Untergeschoss:
Stahlzargentüren, Türblatt aus Holz mit Überschlag, beschichtet. Bänder und Garnituren matt vernickelt. Teilweise EI 30 und Türschliesser, wo gemäss den Feuerpolizeivorschriften nötig.

Wohnungsabschluss Türen:
Blendrahmentüre aus Holz, lackiert. Bänder und Garnituren matt vernickelt.
Schallschutz Türen (Brandabschluss Türen EI 30) mit Türspion.

Zimmertüren:
Stahlzargentüren, Türblatt aus Holz, stumpfeinschlagend, lackiert, schwellenlos. Bänder und Garnituren matt vernickelt.

Wandschränke:
2-teilige Garderobe bestehend aus Huttablar und Kleiderstange, kombiniert mit Putzschrank. Ausführung Oberfläche gleich wie Küche. Sowie Sockel und Blenden, Putzschrank mit Besenhalterung und Putzzeug Gestell. Anordnung gemäss Architektenplänen.
Budgetpreis pro Wohnung netto inkl. 8,1% MwSt. CHF 2'000.00

Schliessanlagen

Als Schliessanlage ist eine KABA Star Schliessung vorgesehen. Pro Wohneinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstüren, Wohnungsabschluss Türen, Tiefgarage, Nebenräume, Briefkasten usw.

Bodenbeläge

Keller/Disporäume/Technik:
Keller/ Disporäume/Technik mit Plattenbelag.

Baubeschrieb

Treppenhaus:

UG bis EG mit Plattenbelag. Ab 1.OG bis Attika Teppich Kugelnarn mit Sockel, Kanten verstärkt.

Wohnbereich:

Nasszellen mit Plattenbelag. Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie Küche, Korridor und interne Treppe Wohnung Attika mit Parkett, Klebeparkett Eiche Standard, geölt, Sockel Eiche wie Parkett.

Budgetpreis netto inkl. MwSt. 8.1%

CHF/m² 140.00

Sitzplatz/Balkone/Terrassen:

Sitzplatz im EG mit Feinsteinzeugplatten 60x60cm auf Splitt verlegt. Balkone/Terrassen 1.OG bis Attika Terrassenplatten auf Stelzlager verlegt.

Innere Malerarbeiten

Wohnungen:

Sämtliche Wohnungsdecken und Decken in Gewerberäume (Weissputz Q2) zweimal mit Dispersion gestrichen.

Autoeinstellhalle, Keller-/Disporäume:

Wände und Decken einmal mit Dispersion gestrichen.

Parkplatzbeschriftung: Markierung und Nummerierung Parkfelder. Pfeiler mit Signalfarbe.

Baureinigung

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

Umgebung

Gärtnerarbeiten

Nach Projektplan Architekt/Vorgaben Baubewilligung. Grundbepflanzung und Rasensaat, Bewässerung und erster Rasenschnitt. Gartensitzplätze mit Kofferung, Feinplanie und Gartenplatten.

Ausstattung und Geräte / Spielplätze

Lieferung und Montage von Sandkasten und Schaukel.

Belagsarbeiten

Zufahrt Autoeinstellhalle, Hauszugänge und Besucherparkplätze gemäss Umgebungsplan des Architekten.

TERMINE

Bezugstermine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Herbst 2026)

Verkaufspreise

			Wohnfläche NWF m2	Sitzplatz/ Balkon m2	Nebenräume m2 Keller / Waschen	Verkaufspreis in CHF
EG	01	5½ Zi-Whg.	127.91 m2	33.59 m2	10.90 m2	reserviert
1.OG	02	5½ Zi-Whg.	128.43 m2	33.59 m2	9.27 m2	reserviert
2.OG	03	5½ Zi-Whg.	128.43 m2	33.59 m2	8.59 m2	1'300'000.-
Attika	04	3½ Zi-Whg.	101.87 m2	79.64 m2	7.99 m2	1'100'000.-
UG	Paket 1	PP Nr.1 PP Nr.2 Abstellraum Nr.1			9.98 m2	reserviert reserviert reserviert
UG	Paket 2	PP Nr.3 PP Nr.4 Abstellraum Nr.2 Abstellraum Nr.5			7.29 m2 9.98 m2	reserviert reserviert reserviert reserviert
UG	Paket 3	PP Nr.5 PP Nr.6 Abstellraum Nr.3			9.98 m2	45'000.- 50'000.- 18'000.-
UG	Paket 4	PP Nr.7 PP Nr.8 Abstellraum Nr.4			9.98 m2	45'000.- 50'000.- 18'000.-
UG		PP Nr.9				50'000.-

Kontakt

Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt persönlich vor. Eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein - viele Details bleiben verborgen, viel Fragen unbeantwortet, welche für die Entscheidung wichtig sind.

Schliesslich beziehen Sie mit einer Wohnung nicht einfach ein Zuhause. Sie erlangen Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase prägen wird. Wägen Sie diesen Entscheid sorgfältig ab. Vertrauen Sie Ihrem Gefühl.

Oftmals ist es schwierig, sich das zukünftige Zuhause anhand eines Grundrisses vorstellen zu könne. Dabei möchten wir Sie unterstützen. Einfach nachfolgenden QR Code mit dem Smartphone oder Tablet einscannen und die Wohnungen bereits im voraus digital erkunden.



Eine kleine Bitte in eigener Sache

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Sollte das Kaufsobjekt für Sie nicht mehr von Interesse sein, bitten wir Sie, die Dokumentation an den Absender zu retournieren.

Besten Dank für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen.

MINERGIE-P[®] Minergie: Schweizer Baustandard
Qualität und Effizienz

Auskunft und Verkauf



Büsser AG

Generalunternehmung und Archtiektur

Frau Helene Zeller
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 75
h.zeller@buesser-gu.ch
www.buesser-gu.ch

Architektur/Planung & Bauleitung



Büsser AG

Generalunternehmung und Archtiektur

Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 80
info@buesser-gu.ch
www.buesser-gu.ch