

Alpin gedacht, *persönlich vollendet.*

ATTIKAWOHNUNGEN · ZWEITWOHNUNGEN

Neubau MFH «Abelia» und «Begonie»
Flüelastrasse 1A & 1B 7260 Davos Dorf



Whg Nr. 1A.31 · 1A.32 · 1B.31 · 1B.32

Stand 17. August 2026

Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten

Kurzbaubeschrieb Attikawohnungen

Whg Nr. 1A.31, 1A.32, 1B.31 & 1B.32

(Zweitwohnungen)

Stand 17. August 2026

(Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten)

Konstruktion allgemein

Massivbauweise mit Flachdach. Fassade mit verputzter Aussenwärmedämmung. Balkone mit Metallgeländer, Dachterrassen mit Brüstung und Metallgeländer. Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen/Essen und Küche.

Bauökologie

Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen. Die Normen betreffend Schallschutz und Wärmeschutz werden eingehalten.

Materialisierung

Die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden, der Fenster aussen, der allgemeinen Türen, der Balkongeländer, der Fenstergeländer und die des Daches sind durch ein einheitliches Materialkonzept definiert.

Baumeisterarbeiten

Sämtliche Dimensionierungen, die Betonqualität, die Abdichtungen und die Bewehrungen sind gemäss Angabe des Bauingenieurs, inklusive eventueller notwendiger Zuschlagstoffe.

Beton und Stahlbetonarbeiten

Ausführung der Stahlbetonarbeiten in Ort beton. Stützmauern in der Umgebung mit Beton sichtbleibend oder als Blockwurf gemäss Angaben Architekt. Wände gegen Erdreich in Stahlbeton, sämtliche Bodenplatten in Stahlbeton. Wohnungstrennwände, Liftschacht und statisch notwendige Innenwände und Aussenwände in Stahlbeton. Statisch notwendige Stützen im Wohnbereich und auf den Loggias in Stahlbeton oder aus Stahl. Alle Treppenläufe und Stützen in den Untergeschossen in Stahlbeton oder als vorgefertigte Betonelemente, gemäss Angabe Ingenieur.

Maurerarbeiten

Innenwände in den Untergeschossen in Kalksandstein, tragende Aussenwände und Innenwände in den Wohngeschossen in Backstein. Perimeterdämmung auf sämtlichen Betonwänden in den Untergeschossen mit Sickerplatte. Wo nötig Wärmedämmung unter der Bodenplatte. Zementüberzüge in allen Räumen des 2. Untergeschosses (ausgenommen Treppenhäuser und Abstellräume A & E).

Mehrschichtdämmplatten an Wänden und Decken im 2. UG und 1. UG zu temperierten Räumen.

Montagebau in Holz

Vordach als Sticherdach in Fichte/Tanne.

Fenster

Sämtliche Fenster werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Alle Fenster in Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung,

U-Wert und Schallanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker. Fenster innen in Fichte gestrichen und aussen in Metall einbrennlackiert oder pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Beschläge gemäss Standard des Unternehmers in Edelstahl matt. Pro Raum ein Drehkippschlag, im Wohnen/Essen ein Hebeschiebefenster.

Aussentüren / Tore

Hauseingangstüre aus Metall einbrennlackiert mit Isolierglaseinsatz, U-Wert und Schallanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker.

Automatisches Garagentor mit integrierter Türe in Metall einbrennlackiert oder pulverbeschichtet in Farbton gemäss Angabe Architekt. Bedienung mit Schlüsselschalter und ein Handsender pro Parkplatz. Brandschutztor zwischen den Einstellhallenteilen, welches nur im Brandfall geschlossen ist.

Spenglerarbeiten

Sämtliche sichtbaren Abdeckbleche und Einfassungen in Blech. Entwässerung Loggias mittels Speier. Entwässerung Dachterrassen mittels Bodenabläufen.

Bedachung

Hauptdach als Kompaktdach mit Dampfbremse, Wärmedämmung, Abdichtung und Kieseindeckung. Terrassendächer mit Dampfbremse, Wärmedämmung, Abdichtung und Schutzlage. Loggias mit Abdichtung und Schutzlage. Decke über 1.Untergeschoss mit Abdichtung, z.T. Wärmedämmung, Schutzlage und Begrünung. Oblichter in Attikawohnungen gemäss Ausführungsplänen des Architekten.

Fassaden

Verputzte Aussenwärmedämmung in Mineralwolle. Dämmstärke gemäss Angabe Bauphysiker. Einbettung und Verputz eingefärbt oder gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Äussere Malerarbeiten

Balkonuntersichten und sichtbare Holzteile gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenschutz

Metallrafflamellenstoren in Aluminium im Farbton gemäss Farbkonzept Architekt, Bedienung elektrisch. Keine Metallrafflamellenstoren bei Fenstern im Treppenhaus.

Senkrechtmarkisen bei allen Loggias, Bedienung elektrisch.

Elektroanlagen

Die Haupterschliessung erfolgt über einen Aussenzählerkasten bei der Garageneinfahrt. Im 2. Untergeschoss wird eine gemeinsame Hauptverteilung gebaut.

Die Wohnungsverteiler werden jeweils in den Garderoben gebaut. Die Interneterschliessung erfolgt bis in die Wohnungs-Multimediaverteiler mit Glasfaser. Ab da werden die RJ45-Steckdosen jeweils mit Kupfer verkabelt.

Allgemein: Die Treppenhäuser, Korridore und die Garage werden über den allgemeinen Strom erschlossen. Die Beleuchtung erfolgt mit LED-Beleuchtung. Die Aussenbeleuchtung erfolgt gemäss Beleuchtungskonzept Architekt.

Jeder Parkplatz wird über ein Flachbandkabel für einen späteren Ladestationen Ausbau erschlossen. Die Ladestationen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Deckenleitungen werden in den Untergeschossen einbetoniert, restliche Leitungen werden Aufputz geführt (ausgenommen Treppenhaus und Leitungen in Betonwänden).

Die Photovoltaikanlage wird gemäss gesetzlichen Vorgaben auf dem Hauptdach montiert. Durch Rückspeisung wird sichergestellt, dass jede/r Eigentümer/in davon profitieren kann.

Wohnungen: Leitungen und Apparate werden unter Putz montiert. Es wird eine Video-Türsprechstelle beim Hauseingang montiert. Die Hauseingangstüre kann von der Innensprechstelle aus geöffnet werden.

In der Küche/ Nasszelle und im Korridor werden jeweils Einbauspots verbaut.

Die genauen Standorte der Apparate erfolgen gemäss Ausführungsplänen des Elektroplaners. Das Schalterdesign ist von Feller Edizio Due Chromstahl gebürstet.

Heizungsanlage

Die Deckung des gesamten Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine zweistufige Grundwasser Wärmepumpe.

Für die Bereitstellung des Warmwassers werden zwei Warmwasserspeicher aus Edelstahl vorgesehen.

Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenheizung. Ab dem zentralen Verteilerkasten werden die Bodenheizungsrohre in die einzelnen Räume geführt.

Jeder Raum (ohne Spensa) wird mit einem Raumthermostat ausgerüstet, welcher die Raumtemperatur bei Fremdwärmeanfall selbsttätig reguliert. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 21°C in den Wohnräumen und auf 23°C in den Nasszellen ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.50 m über Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft, gemessen.

Die Wohnungen werden mit einer Fernabsenkung ausgerüstet, welche erlaubt die Temperatur in der Wohnung auf ein tieferes Temperaturniveau abzusenken und mittels Fernbedienung wieder einzuschalten.

Um eine individuelle Heizkostenabrechnung zu ermöglichen, ist pro Wohnung ein Wärmezähler mit Fernablesung vorgesehen.

Lüftungsanlage

Die Einstellhalle im 1.Untergeschoss wird mechanisch be- und entlüftet. Die Keller-, und Skiräume werden über einen zentralen Absorptionsentfeuchter entfeuchtet.

Die Lüftungsleitungen werden Aufputz montiert oder wo aus brandschutztechnischer Sicht nötig, in die Decke eingelegt.

In jeder Wohnung wird eine Komfortlüftung mit einem separaten Einzelgerät erstellt. Der Aufstellungsort des Lüftungsgerätes ist gemäss Plan.

Alle Küchen werden mit Umluft ausgestattet.

Cheminee

Es wird ein 3-seitiges Cheminee (inkl. Zu- & Abluft) mit anschliessender Sitzbank eingebaut. Das Cheminee wird mit Holz verkleidet und die Sitzbank mit darunterliegender Holznische wird mit Stahlblech verkleidet.

Sanitäranlagen

Einteilung und Anordnung der Nasszellen gemäss Architektenplänen. Lieferung und einmalige Montage der Apparate, Armaturen und Garnituren inkl. allen erforderlichen Dichtungs-, Befestigungs- und Schallschutzmaterialien.

Die definitive Auswahl der Sanitärapparate bildet die Sanitärapparatenliste von Sanitas Trösch. In jeder Attikawohnung wird die Master-Nasszelle mit einem Dusch-WC ausgestattet. Waschmaschine und der Wäschetrockner von Electrolux.

Die Verteilbatterie befindet sich im Technikraum 2. Untergeschoss. Die Gartenventile sind mittels Ringleitung angeschlossen und werden im 2. UG mit Spülventilen periodisch gespült. Nach dem Druckreduzierventil werden die Apparate in den Wohngeschossen und die zwei Wassererwärmer im Technikraum angeschlossen. Bei den Wohnungsverteilern sind Absperrventile, sowie Warmwasserzähler eingeplant.

Die Zählung erfolgt gemeinsam mit der Wärmemessung auf dem zentralen Ablesegerät im 2. Untergeschoss.

Die Entwässerung der einzelnen Apparate wird mittels Anschluss- und Fallrohre zu-

sammengeführt und im 1. Untergeschoss der Kanalisation zugeführt.

Die Apparate im 2. Untergeschoss, welche sich unter der örtlichen Kanalisation befinden, werden mit einer Hebeanlage ins 1. Untergeschoss befördert und ebenfalls der Kanalisation zugeführt.

Das Hauptdach wird mit Bodeneinläufen gefasst und über die Grundleitungen im 1. Untergeschoss der Versickerungsanlage zugeführt. Die Balkone werden gespeiert.

Vorsatzschalen oder Leitungsschächte gemäss Ausführungsplänen Architekt. In den Vorsatzschalen werden Silent Panels angebracht. Diese minimieren die Geräuschübertragung.

Küche

Kücheneinteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Unterlagen Herzog Küchen.

Ausführung:

- Fronten in Kunstharz samtmatt Anti-Fingerprint Nachtschwarz
- Korpus Innenfarbe in Basaltgrau
- Naturstein Abdeckung Taj Mahal satiniert

Apparate

- Kühl- Gefrierkombinat Electrolux
- Geschirrspüler Electrolux
- Backofen Profi-Steam Electrolux in schwarz matt
- Compact Backofen Electrolux in schwarz matt
- Kochfeld mit integriertem Dunstabzug

(Umluft) Electrolux in saphir matt mit Slide-Bedienung

- Weinkühler ProfiLine Elektrolux in schwarz-spiegel.
- Becken Suter Daneo in Edelstahl matt
- Wasserhahn Quooker Flex Round in voll-edelstahl

Aufzug

Rollstuhlgeeigneter Personenaufzug im Treppenhaus.

Innere Gipserarbeiten

Wände im Treppenhaus und im Windfang mit Grundputz und Abrieb. Wände in den Wohnräumen der Attikawohnungen mit Grundputz und Weissputz zum Streichen. Wände in Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten und eines Weissputzes zum Streichen. Decken in den Wohnräumen und im Treppenhaus mit Weissputz zum Streichen. Bei allen Fenstern (ausgenommen Treppenhäuser) eine eingelassene Vorhangschiene in der Decke. Alle Wände und Decken in den Untergeschossen bleiben roh oder weisen eine Mehrschichtdämmplatte auf (ausgenommen Treppenhäuser).

Vorsatzschalen oder Leitungsschächte gemäss Ausführungsplänen Architekt.

Metallbauarbeiten

Metallgeländer bei Loggias, bei raumhohen Fenstern und in der Umgebung. Halbhohes Metallgeländer bei Terrasse Whg Nr. 1B.02, Dachterrassen und Loggias im Attikageschoss. Windschutzverglasung bei allen Loggias. Einseitiger Treppenhandlauf in Chromstahl. Briefkastenanlage im Windfang.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren aus Futter und Verkleidung in Fichte liegend gedämpft & gebürstet, Einsteckschloss mit Ziffernschlüssel, Drücker und Rosette.

Kellertüren und Nebenraumbtüren aus Stahlzargen zum Streichen, Türblatt kunstharzbeschichtet, Drücker und Rosette. Wo erforderlich als Brandschutztüren.

Wohnungsabschlusstüren aus Stahlzargen zum Streichen, Türblatt treppenhausseitig kunstharzbeschichtet und wohnungsseitig mit Doppel in Fichte liegend gedämpft & gebürstet, Brandschutztüren, Schallwert gemäss Angabe Bauphysiker, Sicherheitschloss mit 3-Punkt Verschluss, Spion, Drücker und Sicherheitsrosette.

Garderobenschränke im Eingangsbereich in Fichte liegend gedämpft & gebürstet. Einteilung gemäss Detailplan des Schreiners. Innenleben in Basaltgrau.

Schrank um Lüftungsgerät in Fichte liegend gedämpft & gebürstet.

Wandverkleidungen in Fichte liegend gedämpft & gebürstet. Die Wandaufteilung (Holzverkleidung/Weissputz) kann den Plänen entnommen werden.

Schliessanlage

Lieferung und Montage Zylinder und Schlüssel (fünf Stück pro Wohnung). Schliesspositionen: Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Garagentor, Keller, Skiraum, Veloraum & Briefkasten.

Unterlagsböden

Schwimmender Unterlagsboden auf Wärmedämmung und Trittschalldämmung in allen Wohnungen, im Treppenhaus und im Abstellraum A & E.

Fugenlose Bodenbeläge

Gussasphalt in der Einstellhalle und in allen Nebenräumen im 1. Untergeschoss.

Bodenbeläge aus Textilien

Gesamtes Treppenhaus mit Teppich.

Bodenbeläge

Gesamte Wohnung (ausser Nasszellen) Eichenparkett, angeräuchert, gebürstet und grossformatig fertig verlegt inkl. Sockel- und Nebenarbeiten und allfälligen Abdichtungen.

Feinsteinzeugplatten im Farbton beige in den Nasszellen, im Farbton braun in den Kellern und im Farbton grau auf den Loggias und Dachterrassen.

Wandbeläge Plattenarbeiten

Die Nasszellen sind mit Feinsteinzeugplatten im Farbton beige versehen, fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und allfälligen Abdichtungen. Im Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, an den Wänden mit Sanitärapparaten bis auf einer Höhe von ca 1.20 m. Die restliche Wandfläche mit Weissputz zum Streichen.

Innere Malerarbeiten

Weissputzdecken & Weissputzwände in allen Wohnräumen streichen. Weissputzdecken im Treppenhaus streichen, Wände und Decken in Untergeschossen streichen (ausgenommen Technikräume), Parkplatzmarkierungen in Signalfarbe. Stahlzargen streichen.

Fenstersimse bei Brüstungen mit wasserabweisender Farbe streichen.

Baureinigung

Zwischenreinigung und Schlussreinigung.

Gartenanlagen

Dachbegrünung auf Parkgarage und ringsum Gebäude. Das Bepflanzungskonzept der gesamten Umgebung, insbesondere auch der Privatgärten der Wohnungen 1A.01, 1A.02, 1A.03, 1B.01 & 1B.02 wird ausschliesslich durch die Bauherrschaft und den Architekten bestimmt. Zaun als Abgrenzung zur Bahnlinie und Kantonsstrasse wo nötig gemäss Vorschlag Architekt.

Oberbau

Vorplatz, Zufahrt, Aussenparkplätze, Zugangsweg und Windfang in Asphalt.

Allgemeine Hinweise

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.

Änderungen an diesem Baubeschreib bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Tragwände, Kamine, Schächte und dgl. können jedoch nicht verändert werden.

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 werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 130.-/h excl. MwSt.).

Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.

Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.

Betriebsnotwendige Werks- & Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller und Skiräume führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.

In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert

(Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.

Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen. Sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen. Nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse respektive Feuchtigkeit bei Schlitzwänden hinaus gehen.

Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.

Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.

Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft.

Die Bruttogeschossfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30cm Aussenwände, inkl. ½ der Wohnungstrennwände, inkl. ½ der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhen unter 1.60m, Steigzonen, Terrassen, Loggias, Keller und Skiräume sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.

Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen schwarz eingezeichneten Küchen, Sanitärapparate und Garderoben. Die restliche schwarz eingezeichnete Möblierung dient nur als Vorschlag und ist somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.

Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.

Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.

Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.

Vermarktung

Guyan + Co. AG
Promenade 74 / 85
CH-7270 Davos Platz
immo@guyan.ch
Allgemein: +41 (0)81 415 40 00
Verkauf: +41 (0)81 415 40 80

Bauherrschaft

R. Kunz Immobilien AG
Davos Platz

Architektur und Bauleitung

Caviezel Architektur AG
Davos Platz

