



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

ERST- ODER ZWEIT- WOHNUNGEN IN DER ÜBER- BAUUNG BIALAVESTA

HELL · NEUBAU · PANORAMA



VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

CH-7130 Ilanz

079 237 36 95

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch

IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.

ADRIAN MAISSEN
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

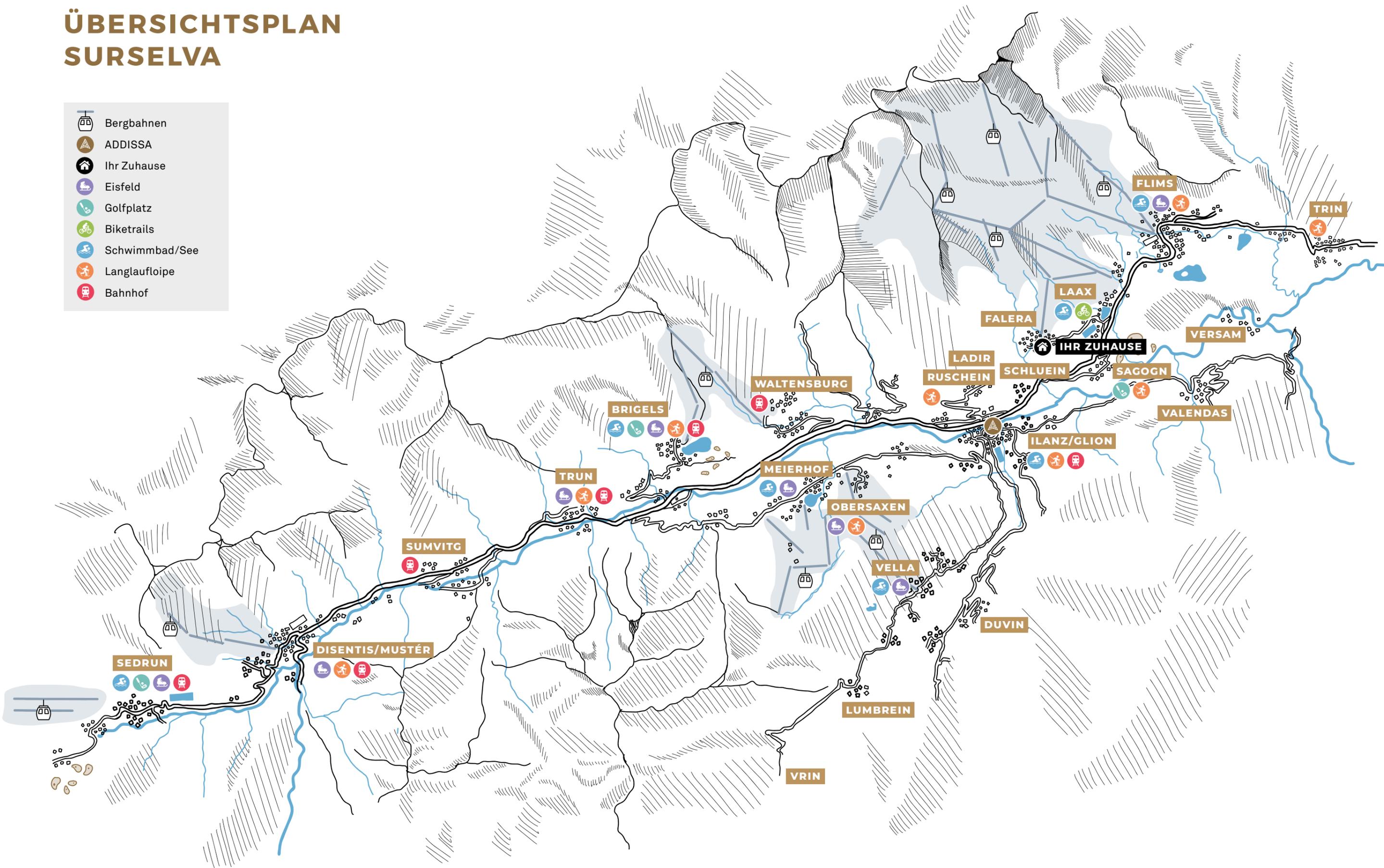
PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



IHR ZUHAUSE



In der Überbauung Bialavesta entstehen vier schöne Eigentumswohnungen. Es gibt je zwei Wohnungen mit 3½- bzw. 4½-Zimmer, in denen die hellen und lichtdurchfluteten Räume für wohlige Atmosphäre sorgen. Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine Terrasse oder einen Sitzplatz mit Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Die Küchen sind mit modernen Geräten eingerichtet und bieten viel Platz für Stauraum. Die Wohnungen sind mit je einem Badezimmer (inklusive Badewanne) sowie einer zusätzlichen Toilette mit Dusche ausgestattet. Zudem gibt es für jede Wohnung einen eigenen Kellerraum mit Waschturm und die Möglichkeit, einen Garagen- oder Aussenparkplatz zu kaufen.

STANDORT DER IMMOBILIE

Das rätoromanische Bergdorf Falera liegt auf einer Sonnenterrasse über dem Vorderrheintal. Als kleinste und älteste Gemeinde der Ferienregion Flims Laax Falera bietet Falera eine beeindruckende Aussicht, die bis nach Chur und Richtung Obersaxen reicht. Die Umgebung lockt mit vielseitigen touristischen und kulturellen Angeboten, die Sommer wie Winter ein besonderes Erlebnis versprechen. Die Immobilie liegt zentral im Dorf und Bergbahn, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Chur ist mit dem Auto in 30 Minuten erreichbar, der öffentliche Verkehr verbindet Falera regelmässig mit Chur und Ilanz.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	65%
Bevölkerung	627
Sprache	Deutsch und Romanisch
Höhe	1220 m ü. M.
Webseite	www.falera.net
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Flims Laax Falera	700 m 9 min
Obersaxen Mundaun	20 km 25 min
Waltensburg – Brigels	27 km 34 min
LEBENSMITTELLADEN	
Volg Falera	400 m 5 min
STENNA Flims	7 km 12 min
Coop Ilanz	9,3 km 13 min

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Via Christiala
7153 Falera



Baubeginn
Sommer 2025



Verfügbarkeit
Herbst 2026



Kaufpreis
ab 2 100 000.–



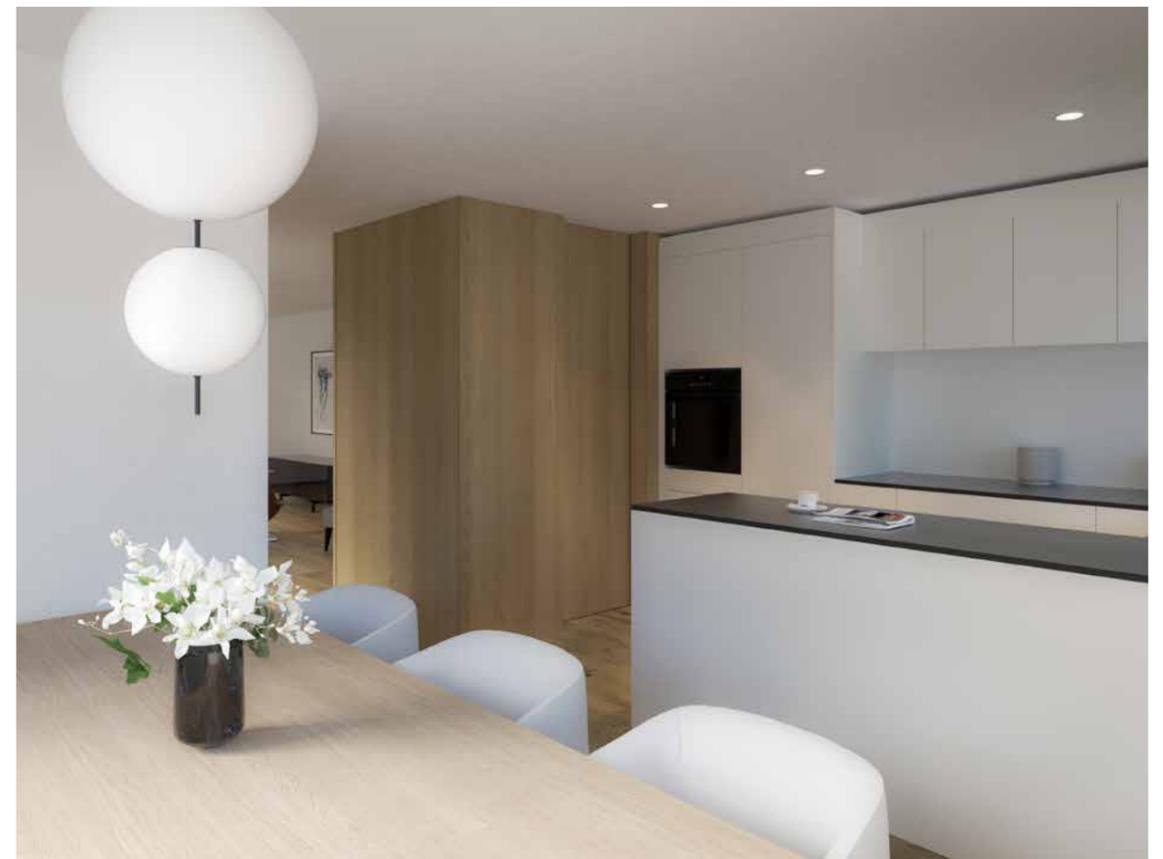
Parkplatz
verfügbar

Parzellen-Nr.	589
Objekt	Überbauung Bialavesta (4 Wohnungen)
Lift	vorhanden
Heizung	Erdsonden
Solaranlage	vorhanden
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Ski- und Veloraum	vorhanden
Keller / Waschküche	jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum mit Waschküche
Status	Zweitwohnsitz

Parkplätze in Garage	auf der anderen Strassenseite à Fr. 50 000.–
Aussenparkplätze	à Fr. 20 000.–

Etage	Wohnung	Bruttogeschossfläche	Kaufpreis
Erdgeschoss	3½ Zimmer	94 m ²	Verkauft
1. Obergeschoss	4½ Zimmer	120,5 m ²	2 100 000.–
2. Obergeschoss	4½ Zimmer	120,5 m ²	2 200 000.–
Dachgeschoss	3½ Zimmer	98,5 m ²	2 100 000.–

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.





ADDISSA

TREUHAND & IMMOBILIEN

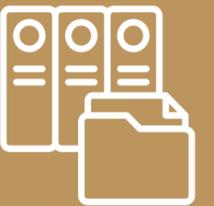
TREUHAND

IMMOBILIEN


Revision/
Wirtschaftsprüfung


Rechnungs-
wesen


Vermietung


Verwaltung


Steuern


Baumanagement


Ehe- und Erbrecht

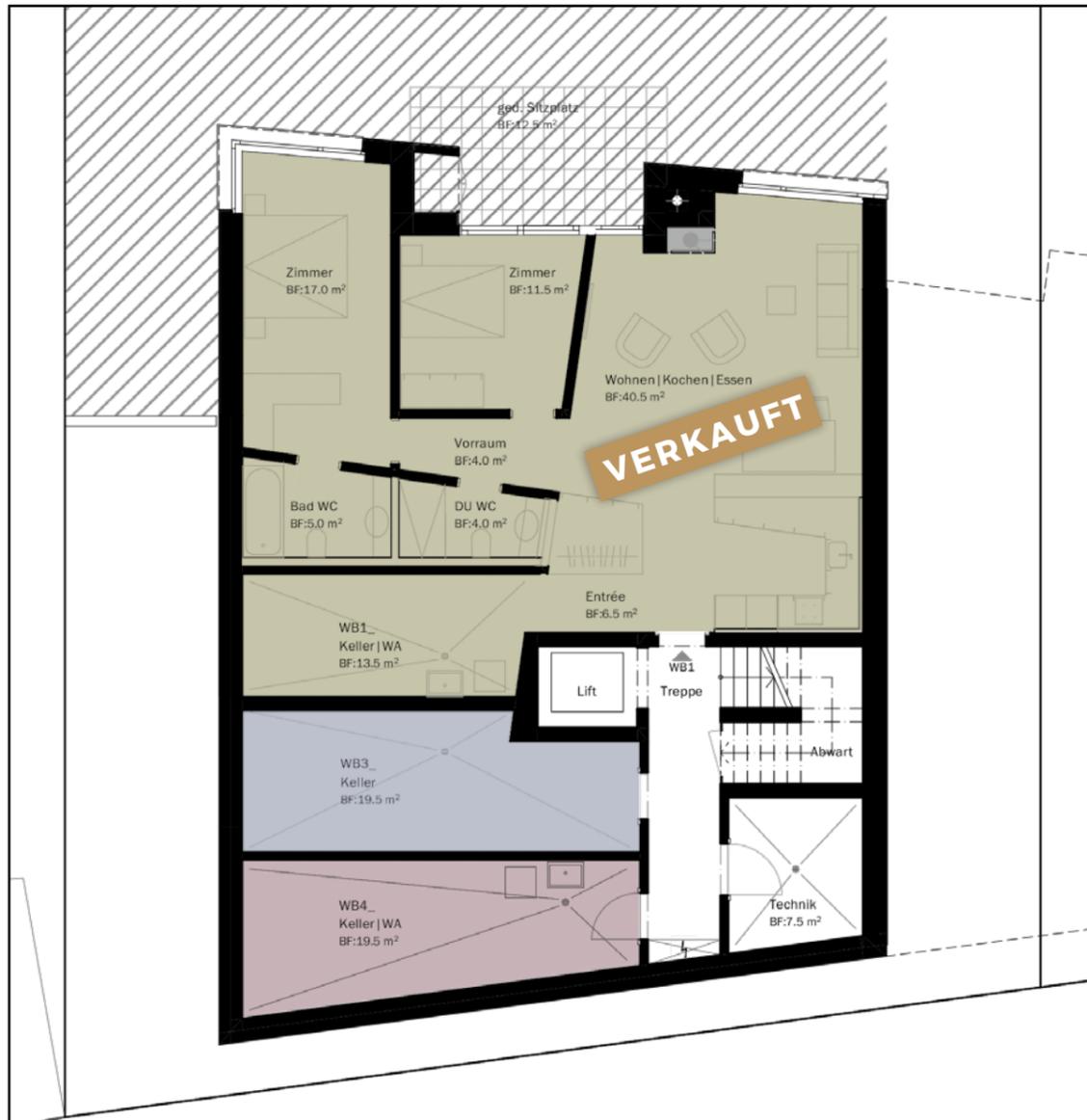

Unternehmens-
beratung


Verkauf


Vertragswesen

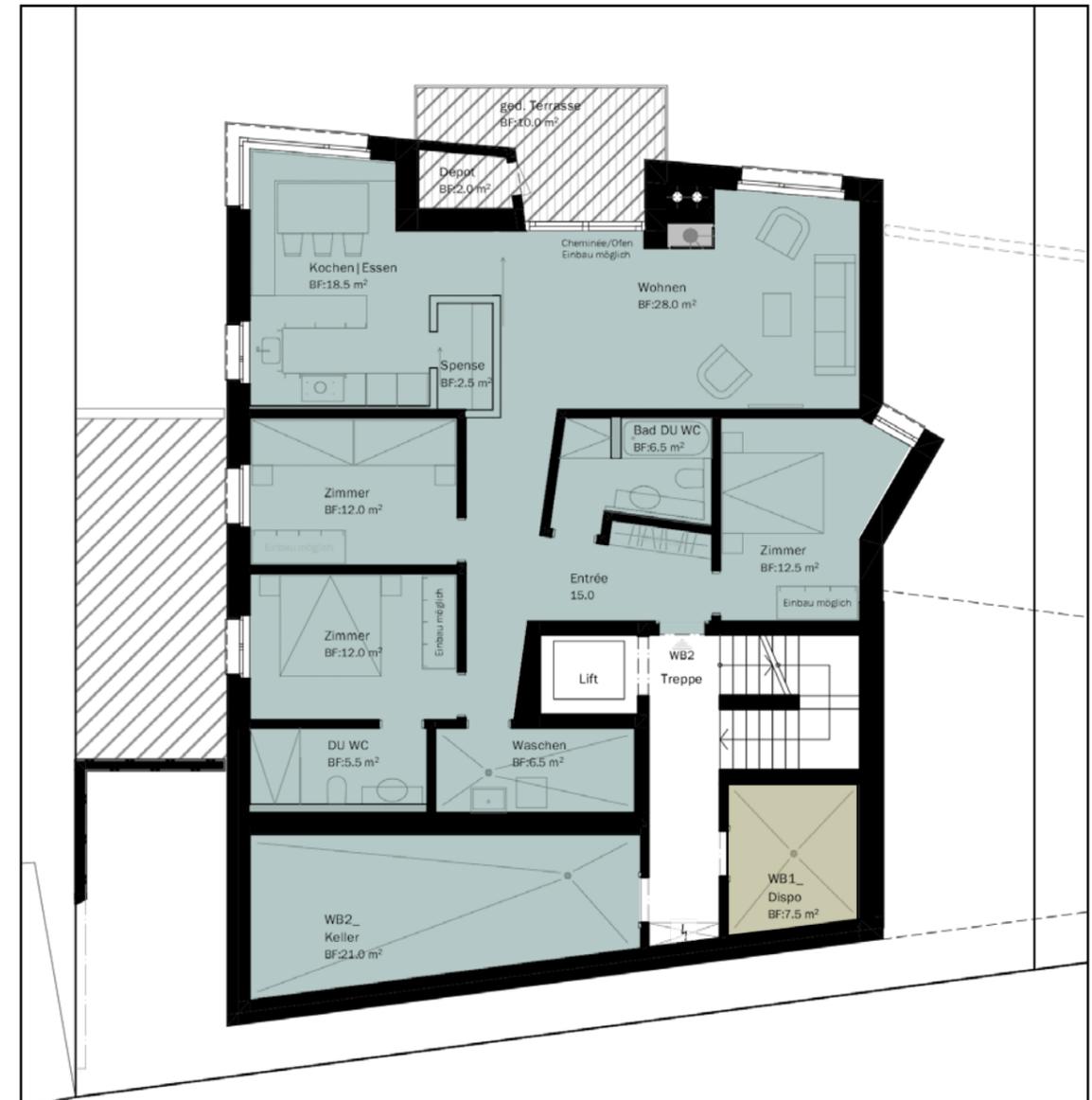
**AUS EINER
HAND UND IN IHRER
REGION**

ERDGESCHOSS



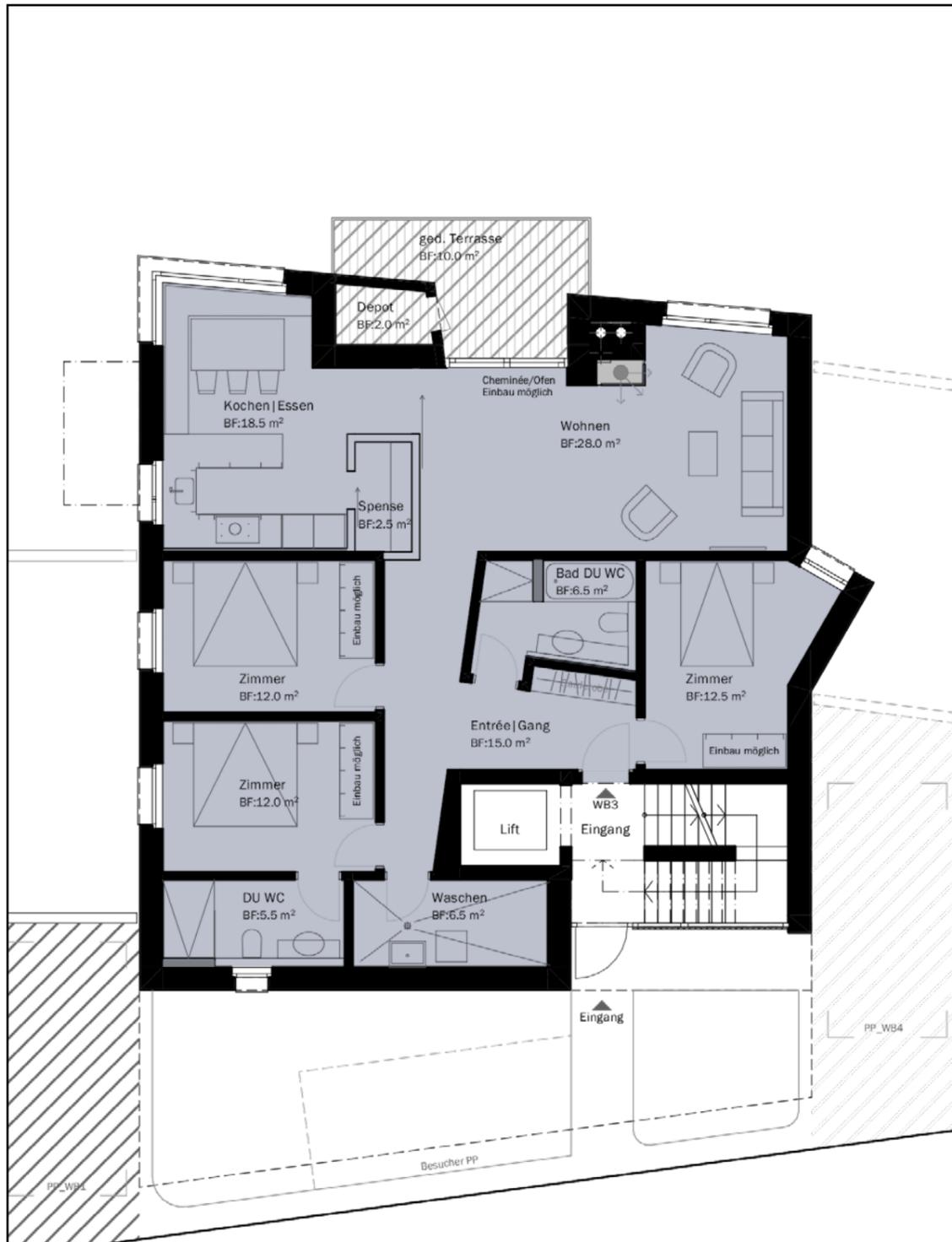
- Wohnung WB1**
3½-Zimmerwohnung
Bruttogeschossfläche: 94 m²
- Wohnung WB3**
4½-Zimmerwohnung
Bruttogeschossfläche: 120,5 m²
- Wohnung WB4**
3½-Zimmerwohnung
Bruttogeschossfläche: 98,5 m²

1. OBERGESCHOSS



- Wohnung WB1**
3½-Zimmerwohnung
Bruttogeschossfläche: 94 m²
- Wohnung WB2**
4½-Zimmerwohnung
Bruttogeschossfläche: 120,5 m²

2. OBERGESCHOSS

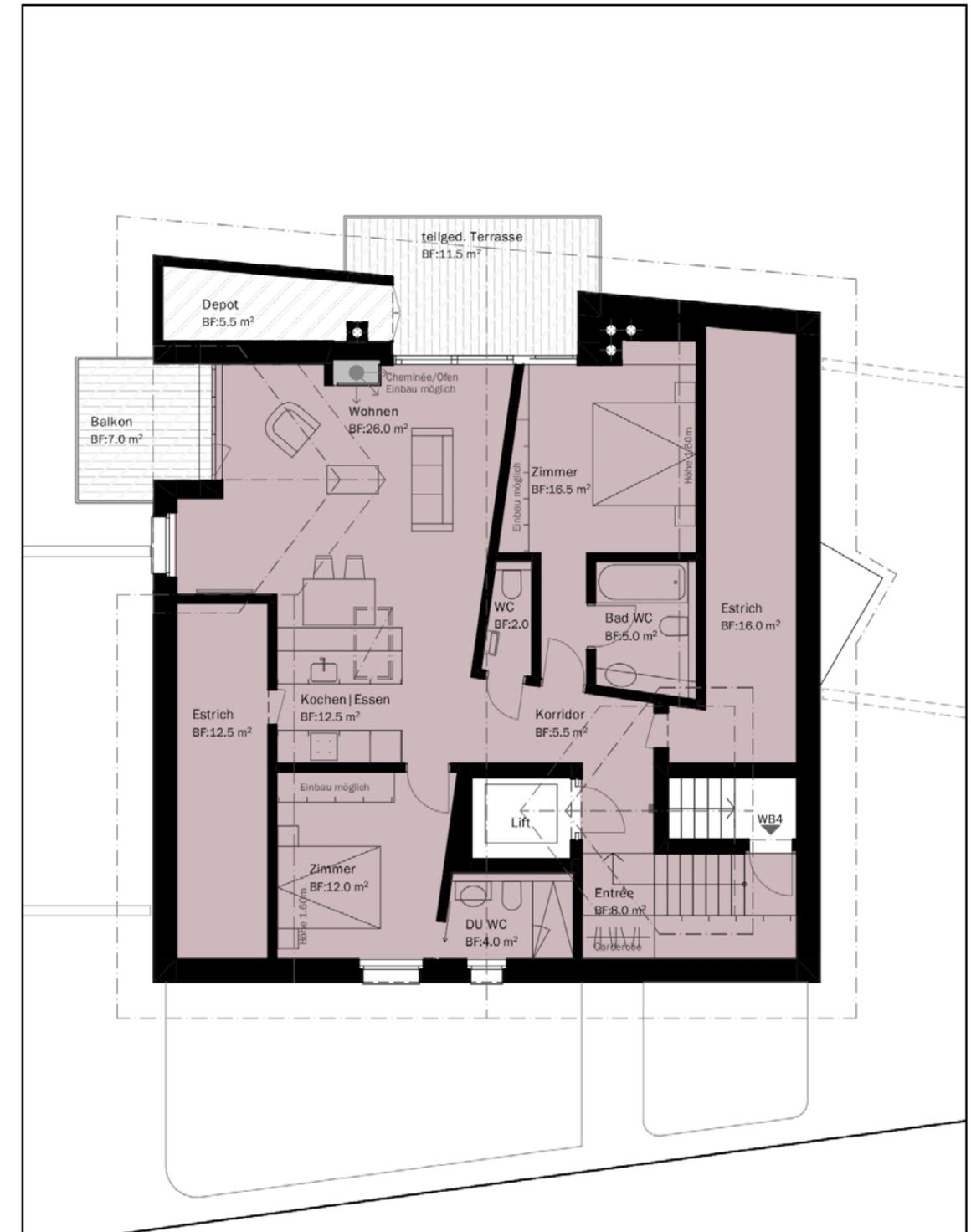


Wohnung WB3

4½-Zimmerwohnung

Bruttogeschossfläche: 120,5 m²

DACHGESCHOSS



Wohnung WB4

3½-Zimmerwohnung

Bruttogeschossfläche: 98,5 m²

BAUBESCHRIEB

211 BAUMEISTERARBEITEN

Beton- Stahlbeton- und Maurerarbeiten
Fundament, Bodenplatten und Kelleraussenwände in Stahlbeton. Aussenwände: Wärmege-
dämmtes Einsteinmauerwerk 42,5 cm, U-Wert
0,15–0,20 W/m²K, Leichtgrundputz und Deckputz.
Innenwände: Wohnungstrennwände in Stahl-
beton, Zimmertrennwände in Backstein-Mauer-
werk, je nach statischen Anforderungen teilwei-
se in Stahlbeton. Innenwände im Keller und in
Nebenräumen: Kalksandstein-Mauerwerk und
Stahlbeton. Decken: Geschossdecken in Stahl-
beton. Treppenläufe in Ortbeton.

214 MONTAGEBAU IN HOLZ

Dachkonstruktion

Satteldach: Konstruktion bestehend aus sichtbaren
Sparren und Pfetten aus Fichtenholz, naturbelas-
sen. Dachuntersicht mit Dachschalung aus Fichten-
holz, naturbelassen. Dachgauben in Elementbau.

Holzverkleidungen

Holzverkleidungen bei Fassadeneinschnitte in
Fichte gedämpft.

221 FENSTER, AUSSENTÜREN

Fenster in Holz/Metall

Innen Fichte gedämpft, aussen IGP DURAQtxal
4201 – 4201E82303L3F (Bronzeoptik). Dreifach-
Wärmedämmglas mit erhöhtem Isolationswert;
U-Wert mind. ~0.6 W/m²K.
Raum hohe Wohnungseingangstüren in Holz/
Metall mit schallgedämmtem Türblatt.
Blockrahmenkonstruktion, aussen IGP DURA®-
xal 4201 – 4201E82303L3F (Bronzeoptik), Innen-
seite in Fichte gedämpft, innen mit Türdrücker und
aussen mit Stossgriff, Dreipunkt-Verriegelung.

222 SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten in Kupfer.

224 BEDACHUNGSARBEITEN

Deckungen (Steildächer)

Thermische Dämmung gemäss gesetzlichem
Standard, mit Unterdachbahn, Hauptdeckungen
mit Eternitschiefer und/oder Kupfer, Dachgauben
und -aufbauten in Kupfer.

228 SONNENSCHUTZ

Einbaurollläden aus Aluminium mit Motoran-
trieb. Alle Metallteile in IGP DURA®xal 4201 –
4201E82303L3F (Bronzeoptik).
Sitzplätze und Balkone mit Knickarmmarkisen
mit Motorantrieb. Alle Metallteile in IGP DURA®xal
4201 – 4201E82303L3F (Bronzeoptik).

23 ELEKTROANLAGEN

Elektroinstallationen

Als Grundlage gilt das Elektroprojekt mit der ent-
sprechenden Offert-Ausschreibung und den da-
zugehörigen Elektroinstallationsplänen.
Beleuchtung: In den Erschliessungszonen der
Wohn- und Schlafräume wird eine Grundbe-
leuchtung mit eingebauten Down-Lights (LED) re-
alisiert. Keller- und Nebenräume sowie Einstell-
halle mit Balken-leuchten in LED.

PV-Anlage

Photovoltaikanlage zur Stromproduktion im Mo-
dulsystem in Dachschräge, als Indachlösung. Pro
Haus min. notwendige Fläche nach Energiegesetz
GR (10 w/m² Energiebezugsfläche). Auf Wunsch
der Käuferschaft ist eine grössere PV-Anlage ge-
gen Aufpreis möglich. Stromabrechnung erfolgt
mittels Privatzähler über einen externen Dienst-
leister (ZEV-Zusammenschluss zum Eigenver-
brauch). Ausbau für E-Mobility: Ladestation auf
Kundenwunsch gegen Aufpreis möglich.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung, Heizungsanlage

Jedes Haus bekommt eine eigene Sole-Wasser
Wärmepumpe mit Erdsonden. Die Wärmevertei-



lung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Auf-
grund der gut gedämmten Gebäudehülle wird
wenig Wärmeenergie zum Heizen benötigt. Die
Fussbodenheizung kann daher mit niedrigen
Temperaturen betrieben werden. Die einzelnen
Heizonen werden mit einer Einzelraumregulie-
rung ausgerüstet. Die Wohnungen verfügen über
Wärmezähler für die individuelle Heizkostenab-
rechnung.

Raumkühlung über Fussbodenheizung

Für die heissen Sommertage können die einzel-
nen Räume über die Fussbodenheizung gekühlt
werden. Die Regulierung erfolgt raumweise über
den gleichen Heizungs-Raumthermostat

Lüftungsanlagen

Alle Nasszellen werden mechanisch mit Einzel-
raumlüftern entlüftet. Diese Lüfter werden über
das Licht mit einem Nachlaufrelais geschal-
tet. Abluft Küchen mit Umluftgeräten und Aktiv-
kohlefilter.
Die Belüftung der Waschküchen, Keller- und Dis-
ponibel-Räume erfolgt mittels Belüftungsanlage
mit Frisch- und Fortluft. Die Frischluft wird ent-
feuchtet, die Fortluft wird über den First über
Dach abgeführt.

25 SANITÄRE ANLAGEN

250 SANITÄRE INSTALLATIONEN

Als Basis gelten die Planunterlagen bzw. die Vor-
auswahl der Sanitärapparate und Armaturen ge-
mäss Offerte des Lieferanten (Sanitas Troesch).
Es handelt sich um Bruttopreise inkl. MWST.

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Moderne Küchen mit Chromstahlabdeckung oder
Naturstein, Rückwände aus gespritztem Glas,
satinert oder mit Glanz. Apparate bestehend
aus Glaskeramik-Kochfeld mit Induktion, Kühl-
schrank mit Gefrierfach, Backofen und Geschirr-
spüler. Grösse, Einteilung und Apparate gemäss
Detailplänen. Budgetpreise (brutto) inkl. MWST:

3½-Zimmerwohnungen	CHF 35 000.–
4½-Zimmerwohnungen und grösser	CHF 50 000.–

Bei Wechsel des Küchenlieferanten oder Eigenlie-
ferung erfolgt eine Gutschrift von 80% des vorne
erwähnten Budgetpreises.

261 AUFZÜGE

Direkte Verbindung vom Untergeschoss bis ins
Dachgeschoss. Personenlifte für sechs Personen,
Nennlast 480 kg.

271 GIPSERARBEITEN

Innere Gipserarbeiten

Decken Wohnbereich: Weissputz gestrichen oder
Beton (Schalungstyp II), naturbelassen.
Wände Wohn- und Schlafräume: Abrieb 2x0,5 mm.
Wände Nasszellen: Zementgebundener Grund-
putz zur Aufnahme von Plattenbelägen, teilwei-
se Abrieb 2x0,5 mm, abwaschbar.

272 METALLBAUARBEITEN

Metallkonstruktionen, wie Balkongeländer, feuer-
verzinkt und einbrennlackiert. Ausführung ge-
mäss Detailplan Architekt. Farbe IGP Dura Classic
33 – 4201E82303A3F (Bronzeoptik).

273 SCHREINERARBEITEN

Innentüren aus Holz

Raum hohe Zimmertüren mit massivem Türblatt,
Blockrahmenkonstruktion mit Gummidichtungen,
Oberfläche in Eiche, geölt. Keller-, Waschküchen-
und Disponibel Türen mit Anschlagrahmen, als
Volltüren, Oberflächen gestrichen, Drückergar-
nituren Standard.

Einbauten

Garderoben und Waschtischunterbauten in Kunst-
harz oder Naturholz furniert. Einbauschränke
sind im Kaufpreis der Wohnungen nicht enthalten.

275 SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR, gemäss Schliessplan, fünf Schlüssel pro Wohnung.

281 BODENBELÄGE**Unterlagsböden**

Wohnungen: Schwimmende Böden aus Anhydrid-Fliessmörtel, mit Trittschalldämmung gemäss Anforderungen, Stellstreifen längs den Wänden. Böden im Untergeschoss und Treppenhäuser (Korridore, Technikräume, Waschküchen, Keller- und Disponibel-Räume): Zementüberzüge ca. 40 mm stark, fein abgerieben.

Balkone: frostsichere, grossformatige Keramikplatten. Sitzplätze EG: Zementplatten.

Bodenbeläge aus Textilien

Treppenhaus mit textilem Bodenbelag.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

Keramische Bodenplatten in Nasszellen, fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Vorarbeiten, Abdichtungen, Sockel usw.

Budgetpreis (brutto) inkl. MWST: CHF 150.-/m²

Bodenbeläge aus Holz

Parkett-Holzboden in Wohn- und Schlafräumen, fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Vorarbeiten, Sockel usw.

Budgetpreis (brutto) inkl. MWST: CHF 150.-/m²

282 WANDBELÄGE**Wandbeläge Plattenarbeiten**

Keramische Wandbeläge im Nassbereich gemäss Konzept Architekt, fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Vorarbeiten, Abdichtungen usw. Restflächen: Abrieb 2x0,5 mm, abwaschbar. Budgetpreis (brutto) inkl. MWST: CHF 150.-/m²

284 HAFNERARBEITEN

Kaminanschluss mit Frischluftzufuhr inkl. Cheminee sind im Kaufpreis enthalten.

Budgetpreis (brutto) inkl. MWST: CHF 15 000.-

285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG**Innere Malerarbeiten (Wände und Decken)**

Beton- und Kalksandsteinwände im UG weiss. Weissputzdecken in den Wohnungen weiss gestrichen.

421 GÄRTNERARBEITEN

Erstellen der Geländeformen, Feinplanie, Humusieren und Ansaat der Wiesenflächen. Bepflanzung gemäss Angabe Architekt. Fassadenbereich mit gebrochenen Schottersteinen. Sitzplätze und Gehwege mit Zementplatten. Stütz- und Gartenmauern in Beton, teilweise in Naturstein.

BESONDERES

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteil des Wohnungskaufpreises. Änderungen durch die Bauherrschaft, die keinen wesentlichen Minderwert bewirken, bleiben vorbehalten.

BAULICHE ANPASSUNGEN

Bauliche Anpassungen während des Baufortschrittes sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Mehrpreise (Produktpreise zuzüglich Honorare und Gebühren) werden belastet. Die Mehrpreise werden als Nachtrag aufgeführt und gegenseitig unterzeichnet.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Baubeschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Christiala · 7153 Falera**





ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · www.addissa.ch