



## Zwei Einfamilienhäuser Via Principala - Tavanasa GR



# Zwei Einfamilienhäuser

## Informationen



### Adresse

Via Principala  
7162 Tavanasa, Graubünden - Schweiz



### Objekt

Zwei Einfamilienhäuser



### Preise

Haus A CHF	1'130'000.00
Haus B CHF	1'180'000.00



### Bereitschaft

2025



### Baujahr

2024



## Zwei Einfamilienhäuser

### Tavanasa und Umgebung

Danis-Tavanasa gehört zur Gemeinde Breil/Brigels und liegt in der Talsohle. Getrennt werden die beiden Dorfteile vom Vorderrhein und von der Kantonsstrasse.

Tavanasa, auf der rechten Rheinseite liegt auf 788 m ü. M. Auf der gegenüberliegenden Seite, etwas oberhalb, liegt Danis auf 842 m ü. M.

Tavanasa ist von jeher ein Ort der Handwerker, Händler und Kaufleute. Die tüchtigen Handwerker waren Pioniere der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Auch heute noch ist der grösste Teil der Einwohner im Gewerbe und Handel tätig. In Tavanasa befindet sich der Bahnhof der Rhätischen Bahn der Gemeinde Breil/Brigels. Von da aus geht es mit dem Postauto weiter in die umliegenden Dörfer.



Die Ferienregion Breil/Brigels bietet alles, was eine Familie sich für die Ferien wünscht.

Die Sonnenterrasse mit dem grossartigen Panorama und die sanften, offenen Hänge laden in dieser Ferienregion zu Spaziergängen, und zu Berg- und Pässe-Wanderungen ein. Das Sommerangebot ist sehr vielfältig und bietet für Gross und Klein, Jung und Alt verschiedenste Angebote. Wanderwege, Bike-Trails, Minigolf-Anlage, Badesee, Sesselbahn, Bergrestaurant und Panorama-Golfplatz. Die drei sonnenverwöhnten Bergdörfer punkten auch mit kulinarischer Vielfalt.

Selbst das Auto darf auf der sonnigen Bergterrasse mal Ferien machen, denn vieles lässt sich hier sehr gut zu Fuss erreichen.

Mit den Bergbahnen Brigels Waltensburg Andiast verbringen Sie unvergessliche Tage in einem Wintersportgebiet, das keine Wünsche offenlässt.

Ein 40-km-Skigebiet mit familienfreundlichen Abfahrten und Bergbahnen garantieren einzigartige Winter-Erinnerungen. Auf Winterwander- und Schlittelwegen, Schneeschuhwanderungen und Langlaufloipen geniessen Sie angenehme Sonnenstunden.

Das herrliche Bergpanorama mit leidenschaftlicher Berggastronomie begeistert die Gäste der Bergbahnen Brigels Waltensburg Andiast.

Das Skigebiet in Brigels Waltensburg Andiast mit zahlreichen Winter-Aktivitäten und den Highlights: der NITRO Surselva Snowpark, die Funslope, die Brack.ch Skimovie Piste, Snowtubing. Mit der Bergstation Fil auf 2418 m ü. M. erreichen Sie den höchstgelegenen Punkt.



# Zwei Einfamilienhäuser

## Wohnsituation

Danis-Tavanasa ist eine Fraktion der Gemeinde Breil/Brigels in der Surselva im Kanton Graubünden in der Schweiz.

Per Ende 2009 lebten in Danis-Tavanasa 449 Personen.

Tavanasa, ein Strassendorf von rund 600 Metern Länge, liegt etwas tiefer als Danis in der Talsohle des Vorderrheins auf der rechten Flussseite auf einer Höhe von 788 m. ü. M.

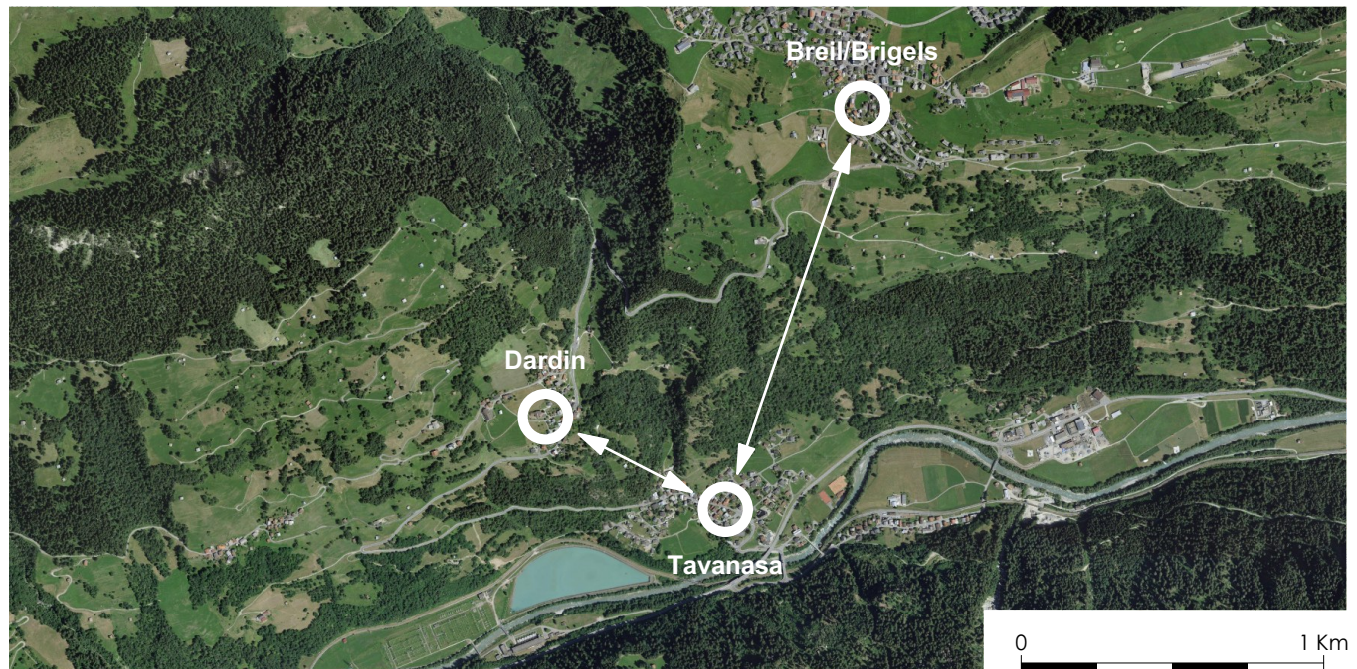
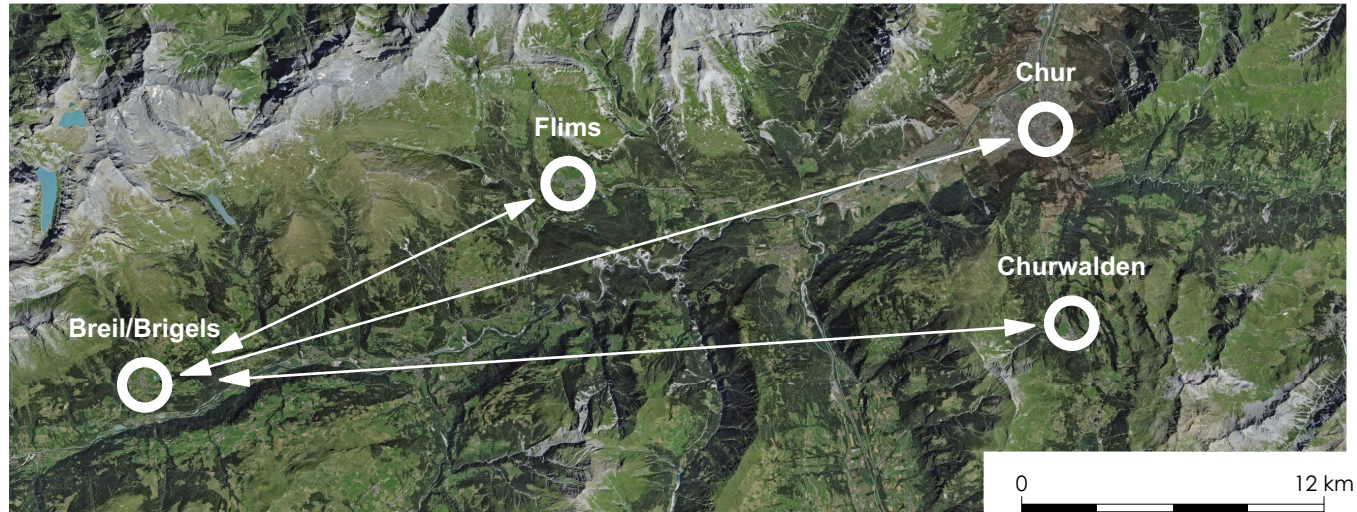
Der Ort wurde 765 von Bischof Tello als Abbatissae urkundlich erwähnt, 1470 als thafanaten. Nach 1185 bildete der Petersbach östlich von Tavanasa die östliche Grenze der Cadi, der Region um das talaufwärts gelegene Disentis/Mustér.

Die Schulkinder von Tavanasa besuchen die Schule entweder in Danis auf der anderen Flussseite oder in Breil/Brigels.

Unmittelbar oberhalb Tavanasa liegen auf einem nahezu unzugänglichen Felsblock die Ruinen der Burg Heidenberg. Diese liegt auf dem weit hinabreichenden Gemeindegebiet von Obersaxen.

Im Jahr 2015 feierte Tavanasa – neben Sagogn eine der wenigen der von Bischof Tello in seinem Testament erwähnten Orte – sein 1250-Jahres-Jubiläum, unter anderem mit einer Ausstellung und einem Freilichttheater. In jüngster Zeit wurde Tavanasa durch das Werk des Schriftstellers Arno Camenisch bekannt.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Danis-Tavanasa>



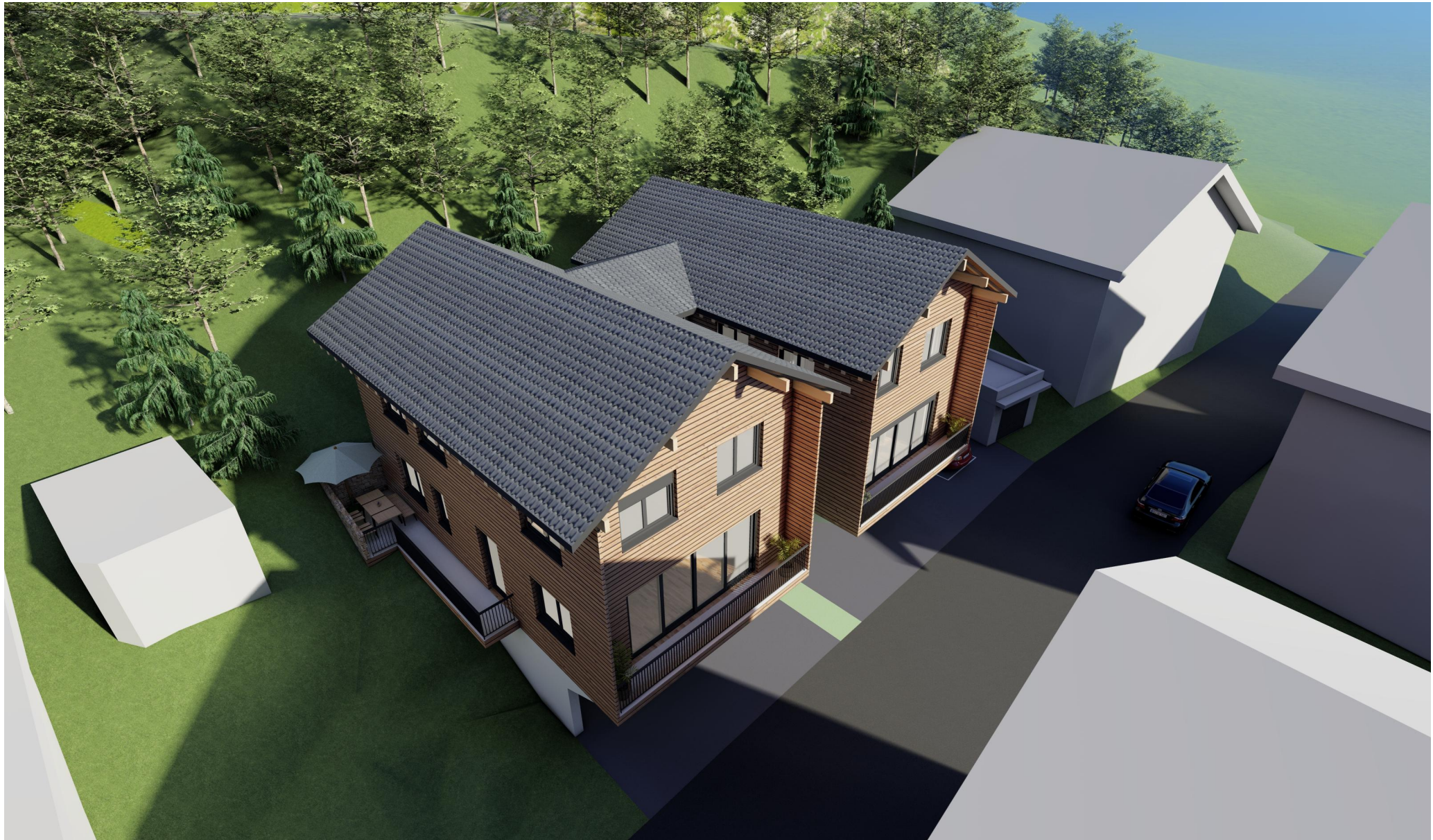
# Zwei Einfamilienhäuser

Situation



# Zwei Einfamilienhäuser

Vogelperspektive



# Zwei Einfamilienhäuser

Perspektive



# Zwei Einfamilienhäuser

Innenvisualisierungen





# Zwei Einfamilienhäuser

Innenvisualisierungen



# Zwei Einfamilienhäuser

Innenvisualisierungen



# Zwei Einfamilienhäuser

Innenvisualisierungen



# Zwei Einfamilienhäuser

Innenvisualisierungen



# Zwei Einfamilienhäuser

Garagengeschoss

## 5 1/2 - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

### GRÖSSE

Schutzraum	12.30 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>

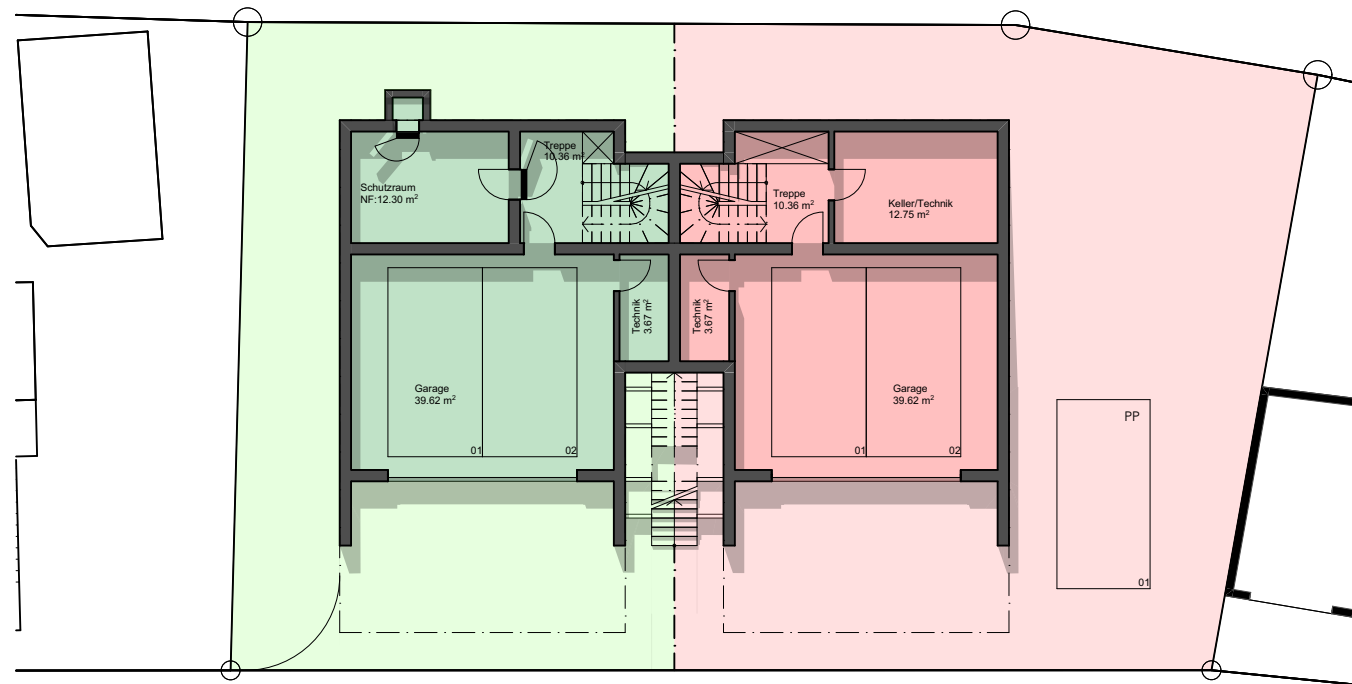
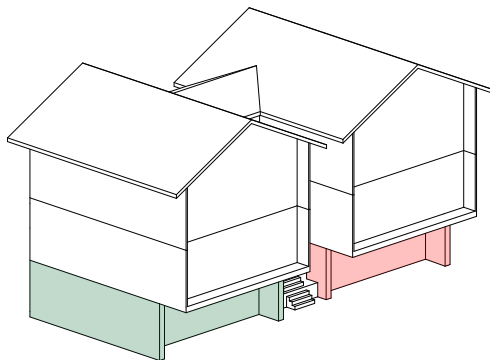
**Gesamtfläche (NGF) 65.95 m<sup>2</sup>**

## 5 1/2 - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

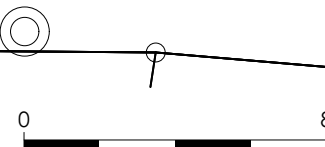
### GRÖSSE

Keller/Technik	12.75 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF) 66.40 m<sup>2</sup>**



Via Principala



# Zwei Einfamilienhäuser

Erdgeschoss

## 5 1/2 - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

### GRÖSSE

Korridor/Treppe	16.12 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	5.50 m <sup>2</sup>
Reduit/Waschraum	6.74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13.56 m <sup>2</sup>
Entrée	5.94 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	37.77 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF) 85.63 m<sup>2</sup>**

Balkon	7.39 m <sup>2</sup>
Durchgang	6.12 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	6.19 m <sup>2</sup>

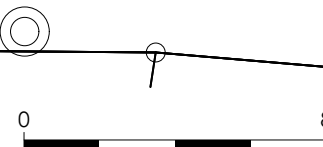
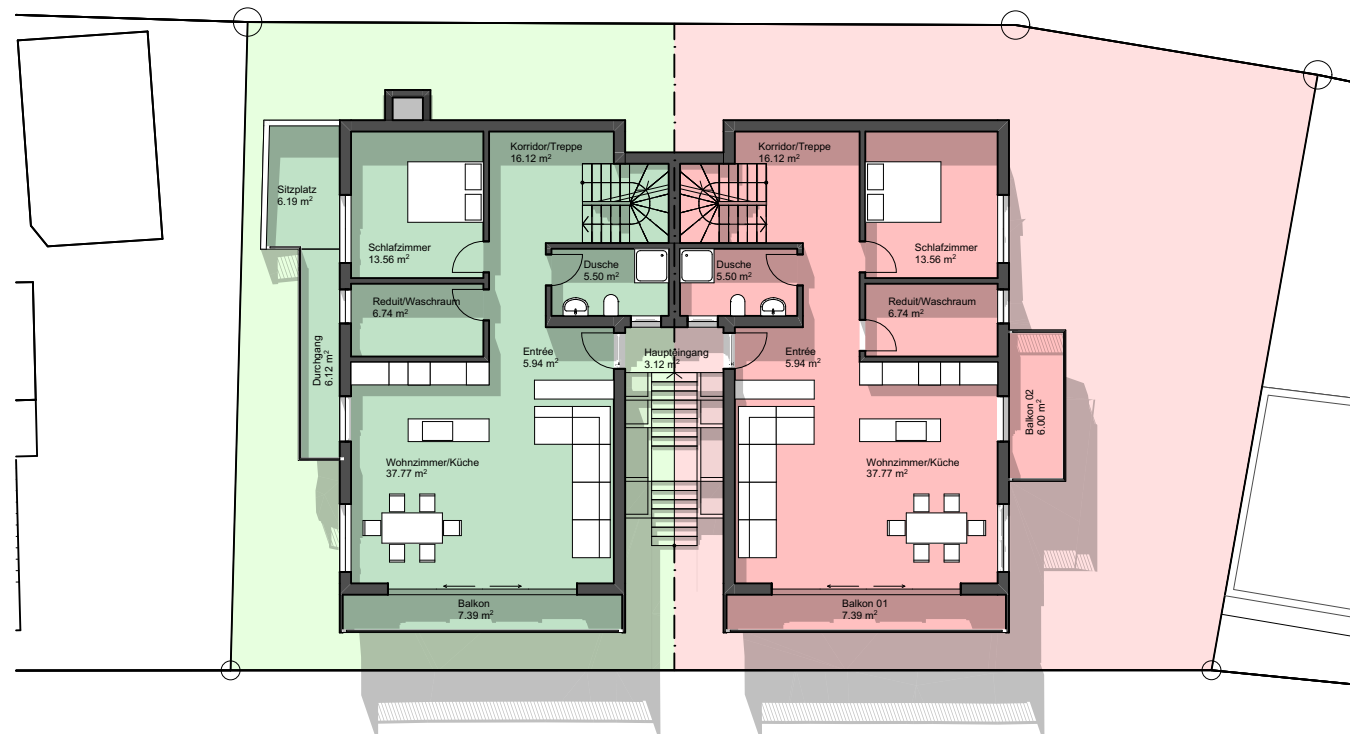
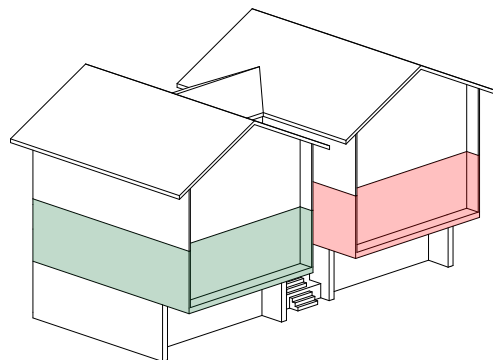
## 5 1/2 - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

### GRÖSSE

Korridor/Treppe	16.12 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	5.50 m <sup>2</sup>
Reduit/Waschraum	6.74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13.56 m <sup>2</sup>
Entrée	5.94 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	37.77 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF) 85.63 m<sup>2</sup>**

Balkon 01	7.39 m <sup>2</sup>
Balkon 02	6.00 m <sup>2</sup>



# Zwei Einfamilienhäuser

## 1. Obergeschoss

### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

#### GRÖSSE

Korridor/Treppe	19.42 m <sup>2</sup>
Dusche	6.03 m <sup>2</sup>
Bad	5.96 m <sup>2</sup>
Masterzimmer	23.04 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 01	13.56 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 02	15.61 m <sup>2</sup>

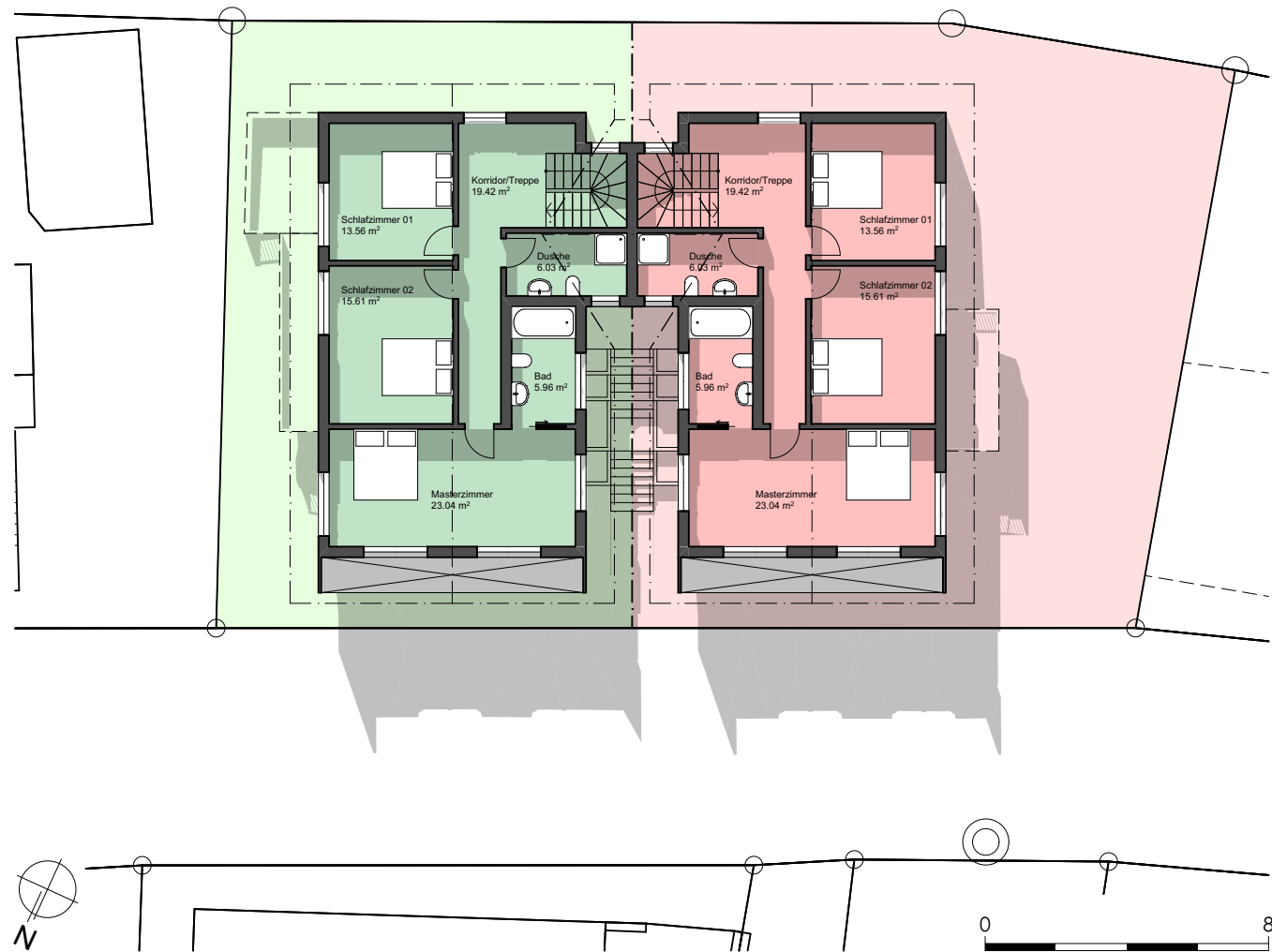
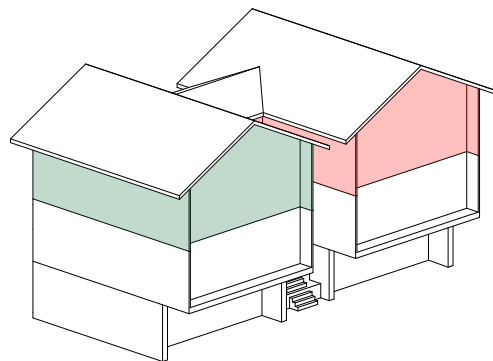
**Gesamfläche (NGF) 83.62 m<sup>2</sup>**

### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

#### GRÖSSE

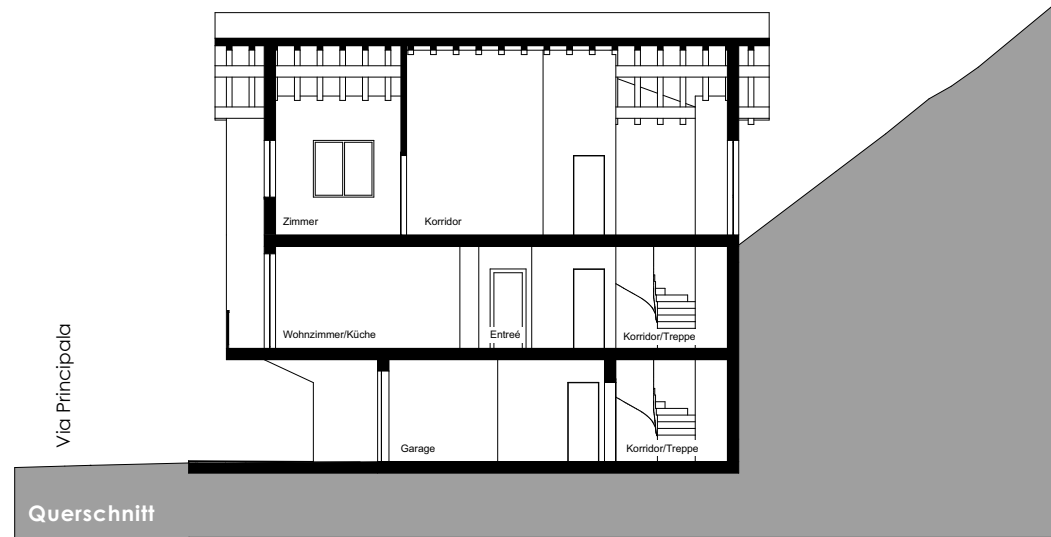
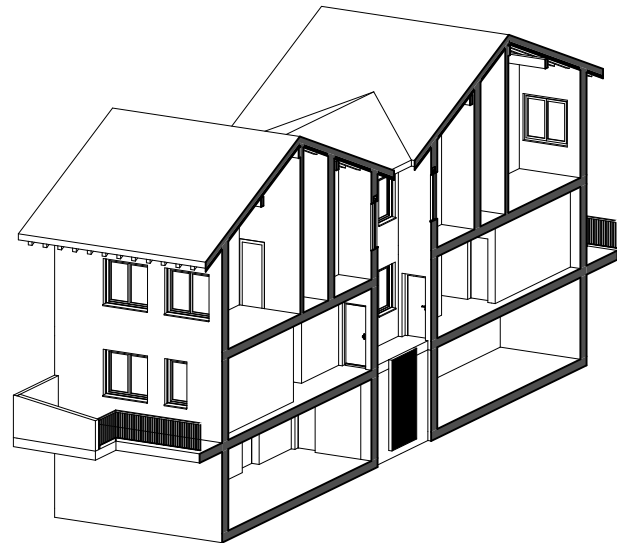
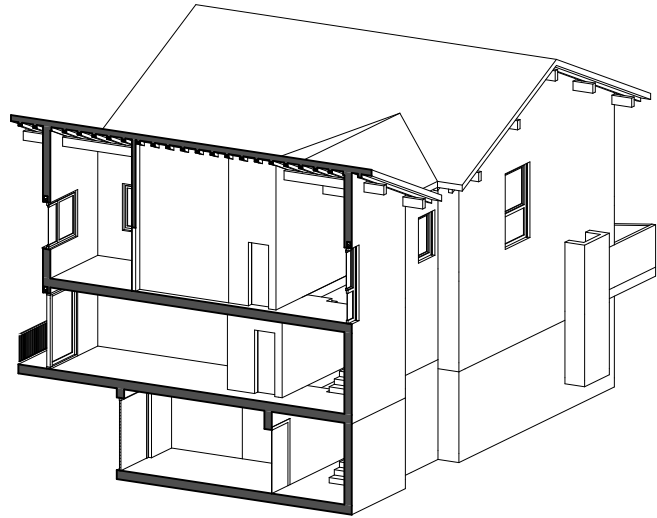
Korridor/Treppe	19.42 m <sup>2</sup>
Dusche	6.03 m <sup>2</sup>
Bad	5.96 m <sup>2</sup>
Masterzimmer	23.04 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 01	13.56 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 02	15.61 m <sup>2</sup>

**Gesamfläche (NGF) 83.62 m<sup>2</sup>**



# Zwei Einfamilienhäuser

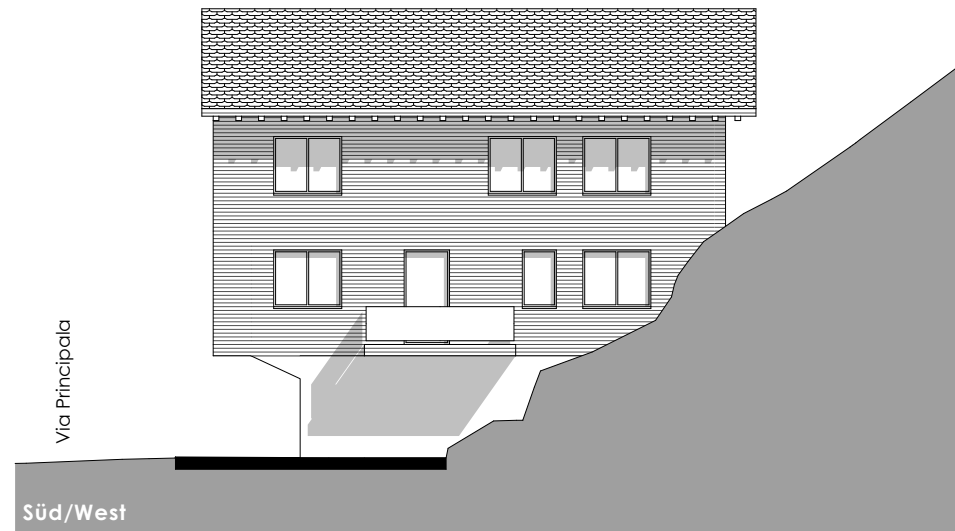
Schnitte





# Zwei Einfamilienhäuser

Fassaden



# Zwei Einfamilienhäuser

## Baubeschrieb

---

### Erläuterung

Der Kurzbeschreibung gilt als allgemeiner Beschreibung; massgebend sind die Ausführungspläne und der detaillierte Baubeschrieb. Änderungen auf Grund des weiteren Planungsverlaufs, auf Grund von Bewilligungsaufgaben etc. sind möglich.

### Kanalisation

Ausführung gemäss VSA-Vorschriften, sowie den örtlichen Vorschriften und Auflagen. Kanalisationsleitungen in PP, im Bereich von Bodenplatten PE. Schlammsammler, Kontrollschächte etc. gemäss Kanalisationsplänen.

### Fundation

Fundamentplatten DK 2, min. 25 cm Stahlbeton. Ausführung gemäss Angaben Bauingenieur. Wärmedämmung unter der Fundamentplatte. Erforderliche Fundamentverstärkungen gemäss Angabe Bauingenieur.

### Untergeschoss

Kellerumfassungswände min. 25 cm. Erdberührte Wände, Anschlüsse etc. sind wasserdicht auszuführen DK2. Innenwände aus Kalksandstein gemäss Ingenieur, wo statisch erforderlich Beton. In der ersten Lagerfuge mit Dachpappenisolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Decke roh in Kellerräume, Technikraum und dgl.

### Erdgeschosse und Obergeschosse

Holzelemente Innen- und Aussenwände, Wände System RUBNER basic oder gleichwertig. Aussenwand Riegelbau plus U-Wert 0,14 W/m<sup>2</sup>k. Dämmung mit Holzweichfaserplatte und Hartplatte

### Dachaufbau

Satteldach System RUBNER basic, Wärmedämmung mit Holzweichfaser zwischen den Sparren U-Wert 0,145 W/m<sup>2</sup>k. Eindeckung mit Pfannenziegeln. Unterseite Holztäfer (Sichtschalung)

### Zwischendecken

Decke über Untergeschoss Beton 25cm, Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss Holzelementdecke mit sichtbarer Untersicht (Option Verkleidung mit Gipskartonplatten)

### Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in verzinktem Stahlblech, lackiert. Im Sockelbereich Chromstahlbleche.

### Steildächer

Pfannen- oder Muldenschiebeziegel, Farbe dunkelgrau, Ziegellieferant nach Wahl Unternehmer. Blitzschutz gemäss Vorschrift ausgeführt inkl. Kontrolle durch den Blitzschutzexperten.

### Fenster

Fenster aus Holz gemäss System des Unternehmers - pro Zimmer ein Drehkippsbeschlag. Standardgriffe Unternehmer ohne Werbung.

### Wetterschutz/Sonnenschutz

Rolläden mit Elektroantrieb (Einzelsteuerung). Option Lamellenstoren.

# Zwei Einfamilienhäuser

## Baubeschrieb

---

### Elektro-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Elektroingenieurs, die Apparatepläne sind der Bauherrschaft - Bestellerin zu Genehmigung vorzulegen. Installationen entsprechend den SEV-Normen, sowie den örtlichen Vorschriften. Messhauptverteilung aus ALU-Selbstbaurahmen mit Sicherungsautomaten und FISchutzschalter. Sicherungs- und Verteilanlage inkl. Zähler im Technikraum. Leitungsinstallation in Wohnräumen UP, in Nebenräume (Kellerräumen) AP. Nebenräume mit einem Lampenanschluss und einer Schalter-Steckdose. Die Wohnräume haben min. einen Lampenanschluss mit Schalter-Steckdose und 3 zusätzlichen Steckdosen wobei eine davon geschaltet ist. Pro Haus 4 fertig installierte Multimedia-Anschlüsse, Wohnen und Schlafzimmer. Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse entsprechend den Räumen (gemäss Elektroprojekt). Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage und Video. Korridor und Küche mit LED- Einbausspots, Nasszellen mit Spiegelschrankbeleuchtung und LED spots.

### Heizungs-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des HLKK-Ingenieurs.  
Heizsystem: Wärmeerzeugung mittels einer gemeinsamen Wärmepumpe und Erdsonden gemäss Angaben HLKKIngenieur. Fussbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren. Steuerung mittels einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierung und Raumthermostaten in Wohn- und Schlafräumen nach Angaben HLKK-Ingenieur. Alle Verteilleitungen bis zum Verteilkasten sind isoliert, die sichtbaren Leitungen sind mit einem PVC-Mantel versehen.

### Lüftungs-Installationen

Für gefangene Räume gemäss Vorschriften und Detailplanung HLKK-Ingenieur. Küchenabluft, Umluftgeräte und Ventilatoren für gefangene Räume.

### Sanitär-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Sanitäringenieurs. Für Schmutz- und Dachwasserleitungen dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden. Fallstränge sind, wo erforderlich, in schallgedämmter Ausführung GEBERIT SILENT erstellt oder mit GEBREIT-I-SOL Schallschutzmatten isoliert. Sämtliche Verteilleitungen sind isoliert, sichtbare Leitungen zusätzlich mit einem PVC-Mantel versehen. Allgemeine Sanitärapparate und Garnituren gemäss Apparatliste (Budget = CHF 17'000.00) WM/TU als Wäscheturm Fabrikat AEG LP7260/AEG TP750TW oder gleichwertig.

### Kücheneinrichtung

Die Möbel sind aus Kunstharz und haben einen Softstopp. Die Abdeckung aus Granit, Preisklasse II z.B. STEEL GREY, Indien. Apparate und Einbauten gemäss Küchenplan. Die Rückwand aus Glas im Bereich des Glaskeramik, hitzebeständig.  
Geräte, Fabrikat AEG Electrolux Küchenbudget: CHF 32'000.00

### Gipserarbeiten

Wände: Mit Abrieb 1,5mm bzw. Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten. Decken: Weissputz zum Streichen Q3. Im Erdgeschoss als Option

### Schlosserarbeiten

Balkongeländer: einfaches Staketengeländer pulverbeschichtet, bestehend aus Staketen aus Flachstahl ca. 5x40mm. Rahmen/Traversen aus Flachstahl ca. 10x50mm.  
Die Befestigungen werden mit Rosetten gemacht. Farbton NCS Code gemäss Farbkonzept. Geländerhöhen gemäss Vorschrift 100cm.  
Treppengeländer: Staketengeländer. Handlauf, Chromstahlrohr gebürstet. Die Konstruktion analog dem Aussengeländer. Treppe: Stahlkonstruktion, Stahlwangen und Tritte zur Aufnahme von Fertigbelag

# Zwei Einfamilienhäuser

## Baubeschrieb

---

### Schreinerarbeiten

Türen mit unlaufender Gummidichtung (Futtertüren). Die Türblätter mit KH belegt und die Farbe in uni mit Feinhammerschlag, nach der Kollektion des Unternehmers. Die Türen zu den Kalträumen, Volltürblatt mit umlaufender Gummidichtung und KH belegt. Drückergarnituren Standard Unternehmer. Wandschränke je nach Käuferwünsche als Option (Mehrpreis). Vorhangschiene VS57 direkt auf Decke montiert. In Küchen und Nasszellen keine Vorhangschiene.

### Schliessanlagen

Sicherheitszylinder KABA oder KESO.

### Unterlagsboden

Trittschall- und Wärmedämmung, schwimmender Unterlagsboden auf Anhydritbasis. Untergeschoss M01 Zementüberzug roh.

### Bodenbeläge / Wandbeläge

Wohnen / Küche / Nasszellen Böden / und Korridor Feinsteinzeugplatten inkl. Plattensockel nach Wahl Format 300mm x 600mm. Wandbeläge in Nasszellen (raumhoch) Bodenbeläge inkl. Sockel und Kittfugen beim Übergang Boden - Wand. Schlafzimmer: Fertigparkett geölt und lackiert. Definitive Materialwahl durch Käufer. Bodenbeläge Budget fertig verlegt CHF 120.-/m<sup>2</sup>. Wandbeläge (Platten) Budget fertig verlegt CHF 120.-/m<sup>2</sup>. Treppenbeläge mit Platten.

### Malerarbeiten

Abriebwände und Weissputzdecken innen Farbton RAL 9010 weiss. Kellerräume, Technikräume und Garagen bleiben roh.

### Baureinigung

Ganzes Gebäude gereinigt: Boden, Wände, Fenster, Türen, Einbauten sowie alle Apparate und Geräte.

### Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten. Zugänge und Verbindungswege mit Verbundsteinen oder Asphalt. Garagenvorplatz mit Asphaltbelag inklusive den notwendigen Abschlüssen. Wiese angesät sowie Bepflanzung (nach Ermessen des Erstellers).

### Garantieleistung

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach OR/SIA: offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre.

# Zwei Einfamilienhäuser

## Vorgehen

---

### 1. Schritt

Kaufzusage, Reservation und Anzahlung

### 2. Schritt

Erste Besprechung mit dem Architekten mit folgenden Traktanden:

- Entsprechen sämtliche Räume der Kaufzusage.
- Besprechung der Raumeinteilung, Beratung, Aufnahme von individuellen Käuferwünschen.
- Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihre individuellen Wünsche angebracht werden. Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis.
- Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Kuchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert.
- Übergabe Elektroprojekt: Der Elektroplaner wird Sie in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren inkl. Kosten für Beratung und Planänderungen.
- Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m<sup>2</sup> Preise (verlegt, inkl. Sockel und inkl. MWST). Sie erhalten die Adresse der Ausstellungen und können dort Ihre Wahl treffen. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.

### 3. Schritt

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten.

### 4. Schritt

Nach der Auswahl wird falls Sie es wünschen nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt. Danach werden die definitiven, revidierten Ausführungspläne erstellt.

### Einverständnis

Als Zeichen ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie alle Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.

### Quellenangabe

<https://de.wikipedia.org>

<https://www.myswitzerland.com>

Bauherrschaft



MGI AG Immobilien - Projektentwicklung  
Hintere Bahnhofstrasse 9  
8853 Lachen SZ  
Tel 055 451 61 11 - [www.mgiag.ch](http://www.mgiag.ch)

Architektur



MGA AG Architektur - Bauleitung  
Hintere Bahnhofstrasse 9 - Postfach 301  
8853 Lachen SZ  
Tel 055 451 60 90 - [www.mgaag.ch](http://www.mgaag.ch)

# Zwei Einfamilienhäuser

## Zahlungsmodalitäten

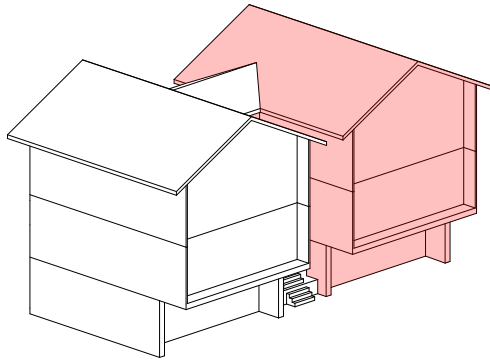
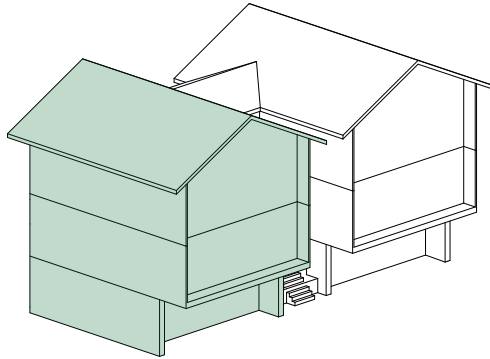
---

1. Anzahlung bei Reservation	CHF 40'000.00
2. Zahlung bei Vertragsunterzeichnung	20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3. Zahlung nach Betonieren Decke über UG	20% des Kaufpreises
4. Zahlung nach Aufrichten des Hauses	20% des Kaufpreises
5. Zahlung nach Kucheneinbau	20% des Kaufpreises
6. Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung	20% des Kaufpreises
<b>Kaufpreis</b>	<b>100%</b>

Mehrpreise für individuelle Ausbauwünsche sind 30 Tage nach Rechnungstellung (jeweils nach Erhalt Ihrer unterzeichneten Mehrkosten) fällig.

# Zwei Einfamilienhäuser

## Preisliste



### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

CHF 1'130'000.00

#### GRÖSSE

Grundstücksfläche	196.72 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Total (HNF)	169.25 m <sup>2</sup>
Schutzraum/Keller	12.30 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>
Balkon	7.39 m <sup>2</sup>
Durchgang	6.12 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	6.19 m <sup>2</sup>

#### Gesamtfläche (NGF)

**254.90 m<sup>2</sup>**

### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

CHF 1'180'000.00

#### GRÖSSE

Grundstücksfläche	263.32 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Total (HNF)	169.25 m <sup>2</sup>
Keller	12.75 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>
Balkon 01	7.39 m <sup>2</sup>
Balkon 02	6.00 m <sup>2</sup>

#### Gesamtfläche (NGF)

**238.68 m<sup>2</sup>**

MGI AG Immobilien - Projektentwicklung  
Markus Gresch Architekt FH/STV/EUR ING  
Hintere Bahnhofstrasse 9  
8853 Lachen SZ  
Tel 055 451 61 11 - Fax 055 451 61 19  
[www.mgiag.ch](http://www.mgiag.ch) - CHE-111.703.833 MWST

