



Wohnen «In da Studa»

Ausserhalb und Mittendrin

Die Eigentumswohnungen der beiden Mehrfamilienhäuser E & F befinden sich an bester Lage inmitten einer idyllischen Gartenanlage im reizvollen Thusner Wohngebiet „Caznerwiesen“. Umgeben von der imposanten Kulisse der Bündner Berge und eingebettet in eine attraktive Alpenlandschaft, ist Thusis der wichtige Zentrumsort für die Region Mittelbünden.

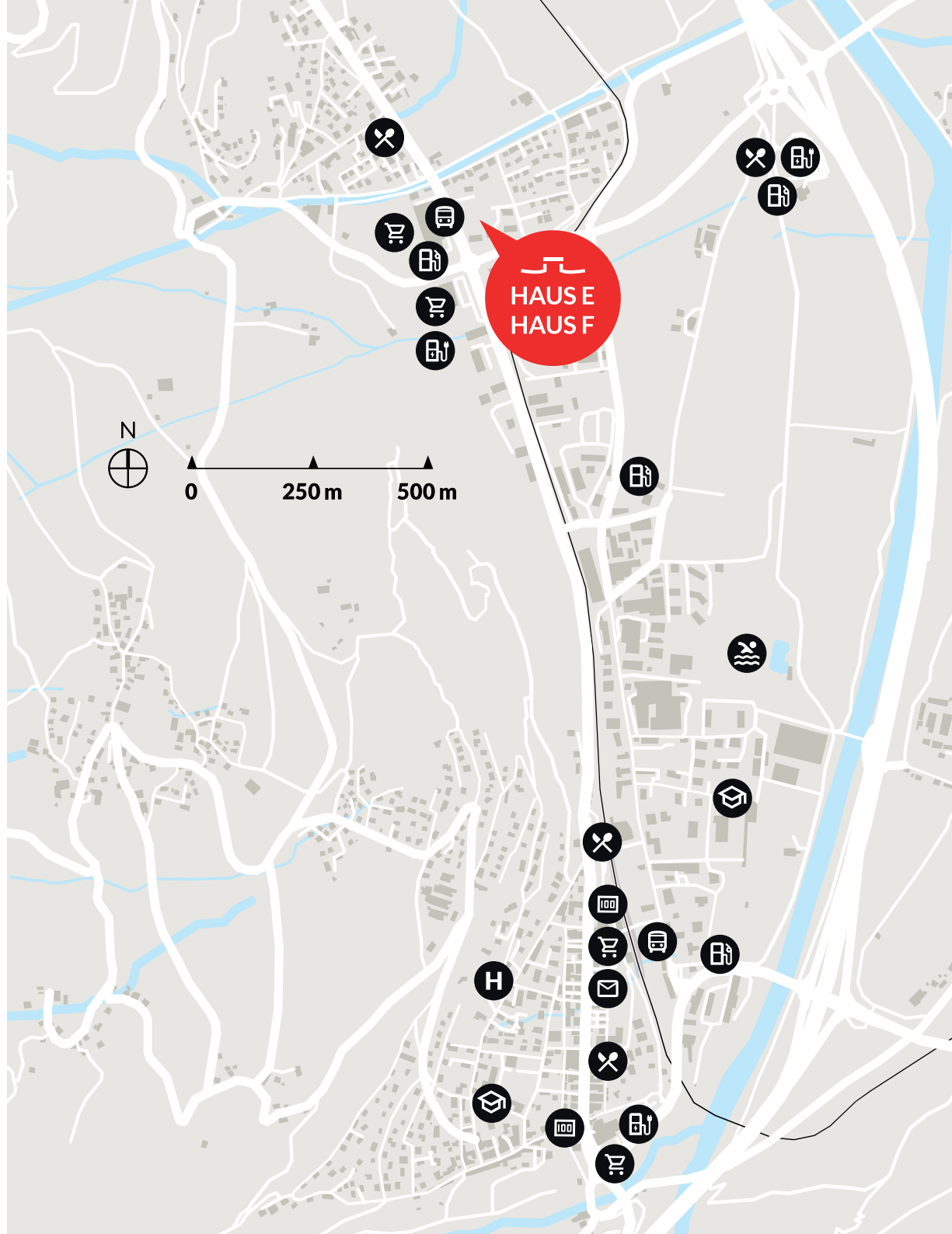
November 2025



Lage

Standort

Im Norden von Thusis sonnig und ruhig gelegen bietet die Überbauung MFH E & F einen Rückzugsort mit einer weiten Aussicht. Die Wohnüberbauung befindet sich nicht weit weg vom Autobahnanschluss. Eine Bushaltestation wird in der Nähe bei der Wohnüberbauung zu stehen kommen. Wenige Gehminuten entfernt erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten sowie Postautohaltestelle. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr gelangen Sie innerhalb weniger Minuten zum Dorfzentrum von Thusis.



Fachhandel und Gewerbe

Entlang der Neudorfstrasse, dem belebten Zentrum von Thusis, befinden sich zahlreiche Fachgeschäfte und Dienstleister, mehrere Banken und eine Postfiliale – die Sie alle gerne persönlich bedienen. Mehrere Cafés, Restaurants und ein Hotel verwöhnen Sie mit regionaler ebenso wie internationaler Kulinarik. Auch Supermärkte sowie eine Industrie- und Gewerbezone stehen Ihnen zur Verfügung.

Bildung und Kultur

Thusis legt Wert auf zeitgemässe Bildung: Die Schulanlage Compogna beispielsweise zählt zu den modernsten der Region. Sie ermöglicht innovatives Lernen, das vom Kindergarten bis zur Oberstufe, alle Altersstufen an einem Ort vereint. Familien profitieren zudem von verschiedenen Betreuungsangeboten ab dem Kleinkindalter, welche auch Mittagstisch und Hortzeiten einschliessen. Eine Musikschule, ein Kino, die Regionalbibliothek sowie mehrere Kirchgemeinden vervollständigen das kulturelle Angebot für Jung und Alt.

Gesundheit und Sicherheit

Ein umfassender Gesundheitssektor mit Spital, Spitex, Alters- und Pflegeheim, Arztpraxen, Apotheke und weiteren Angeboten sorgt von der Geburt bis ins hohe Alter für die Menschen unserer Gemeinde. Der Polizeistandort und ein regionaler Feuerwehrstützpunkt sind zudem Einrichtungen, dank denen Sie sich bei uns mit Sicherheit wohlfühlen.

Freizeit und Tourismus

Zeit zum Ausspannen? Geniessen Sie einen Spaziergang am grünen Rheinufer oder halten Sie am Ufer der Nolla, direkt hinter dem idyllischen Altdorf, ein Cervelat übers Feuer. Wer es spritziger mag, trimmt sich auf dem Vita Parcours oder taucht ein in die Bahnen unserer Waldbadi. Über zehn verschiedene Vereine laden Sie ausserdem ein, gemeinsam aktiv zu sein. Die zahlreichen Winter- und Sommeraktivitäten auf den umliegenden Bergen lassen die Herzen aller Outdoor-Begeisterten höherschlagen: Im Sommer stehen Wandern und Biken ganz oben auf dem Programm. In Obermatten verfügt unsere Gemeinde über einen Skilift, pflegt eine Skatingloipe und bietet einen Ausgangspunkt für Ski- und Schneeschuhtouren. Die Skigebiete Feldis, Heinzenberg, Splügen, Lenzerheide und Savognin liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Als Station der «Grand Tour of Switzerland» sind wir eine attraktive Destination für den Tourismus und ein beliebter Ausgangspunkt für die Erkundung der Region Viamala.

Verkehr und Anbindung

Thusis ist sehr gut erschlossen und seit jeher ein Verkehrsknotenpunkt der Region: Die Rhätische Bahn (RhB) sichert eine gute Verbindung für Berufspendler nach Chur; für das Postautonetz sind wir eine lebendige Drehscheibe mit direkter Verbindung ins Tessin. Thusis ist ausserdem ein wichtiger Bahnhof der Albulalinie und gehört damit zum UNESCO-Welterbe RhB.

Architektur Konzept

Form und Fassade

Die beiden Gebäude bilden den Abschluss des privaten Quartierplanes Zone W3 der Überbauung „Innert den Stauden“. Die allseitige und einheitliche Ausgestaltung beider Baukörper mit ihren flügel förmigen Balkonen verhilft der Integration der Baukörper als Einheit und bildet eine eigene Identität. Die Fassade wird mittels Putzelementen und Sichtbeton strukturiert.

Wohnungen

Die Wohnungen sind in einem qualitativ hohen Ausbaustandard. Sie sind hell und flächenmässig grosszügig geschnitten. Ein höchstes Mass an Privatsphäre bieten die Ausrichtungen der Wohnungen. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeteilt, welcher im Verkaufspreis enthalten ist. Die Wohnungen wurden nach den Richtlinien des hindernisfreien Bauens geplant und können so bis ins hohe Alter ideal genutzt werden.

Nebenkosten

Tiefe Nebenkosten weil eigener Strom vom Dach, damit verbunden verbrauchsabhängige Ablesung, auch für Wasser und Wärme. Ein zukunftsorientiertes Konzept, welches die Nebenkosten reduziert.

Tiefgarage

Die Tiefgarage befindet sich losgelöst von den Gebäuden unter Terrain und wird mit direkten Zugängen erschlossen.



Baubeschrieb

Dieser Beschrieb legt den vordefinierten Roh- und Ausbaustandard fest, welcher die Bauherrschaft zusichert. Unter Einhaltung der statischen, bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.

Tragstruktur

Die tragenden Elemente bestehen aus armiertem Beton, Stahlstützen, Backstein, Kalksandstein.

Fenster aus Kunststoff/Metall

Fenster aus Kunststoff/Metall mit 3-fach Verglasung. Mindestens ein Dreh-Kippfenster pro Raum. Mindestens eine Schiebetüre pro Wohnen.

Haupteingangstüren

Eingangstüren in Holz/Metall gemäss Konzept Architekt. Sicherheitsklasse RC 2.

Spenglerarbeiten

Sichtbare Einfassungen und Verkleidungen von Abzügen in Uginox matt oder Chromstahl matt blank. Dachgeschoss: Brüstungen in Uginox matt oder Chromstahl matt blank.

Bedachung

Gedämmtes, bekiestes Flachdach, mit Photovoltaik-Anlage.

Fassade

Mineralische Aussenwärmesdämmung mit Deckputz. Farbe gemäss Konzept Architekt. (feiner Grauton)

Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Lamellenstoren. Vertikale und elektrisch betriebene Beschattung bei der Terrasse (EG), Balkone und Dachterrasse.

Elektroanlagen

Jede Terrasse und Balkon erhält LED-Wandleuchte und eine Ausensteckdose. Keller sind mit Steckdose ausgestattet und jeweils fix einer Wohnung zugeteilt, entsprechend erfolgt die Verrechnung des Stroms über den jeweiligen Wohnungszähler. Jedes Zimmer und das Wohnzimmer bzw. der Essbereich sind ausgestattet mit je: zwei 3-fach Steckdosen, einer Multimediadose, einem Anschluss für Deckenlampe, einem Lichtschalter mit Steckdose, einem elektrischen Raumthermostaten, den entsprechenden Storeschaltern. Die Küchen sind ausgestattet mit: Aufbauleuchten LED, und Unterbauleuchten bei der Küchennische, einer 3-fach (Rüst-) Steckdose, einem Anschluss für Deckenlampe über Esstisch, einem Lichtschalter mit Steckdose, den entsprechenden Storeschaltern. Kücheninsel ist ausgestattet mit je: einer 3-fach Steckdose, und einem Deckenanschluss für Inselausleuchtung. Die Korridore Entrées sind ausgestattet mit: Aufbauleuchten LED, einem Lichtschalter mit Steckdose. Jede Nasszelle ist ausgestattet mit: Aufbauleuchten LED, einem Lichtschalter mit Steckdose und Stromschluss bei Spiegelschrank.

TV-Erschliessung: Swisscomanschluss ab Amtsverteiler bis Steckdose. Telefonerschliessung: Ab Amtsverteiler bis Steckdose. Der Glasfaseranschluss steht dem Käufer ab der Hauptverteilung im Untergeschoss zur Verfügung

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaikanlage gemäss kantonalem Energiegesetz auf den Dächern. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Eigentümerin der Anlage und für den Betrieb zuständig ist die Stweg. Vorteil für den Eigentümer - Auch eine zukunftsorientierte Investition.

Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung: 2 Luft-Wasser Wärmepumpen schallgedämmt pro Objekt.

Wärmeverteilung

Alle Wohnräume mit Fussbodenheizung und Raumthermostat einzeln bedienbar. Allgemeine Bereiche gedämmt, aber unbeheizt. Keller sind kalt und ungedämmt.

Sanitäranlagen

Sanitärapparate, Unterbauten, Spiegelschrank und Zubehör gemäss Auswahl Architekt. Ein Gartenventil auf jeder Terrasse und Balkon. Kaltwasser- und Warmwasserzähler für jede Wohnung. Separate Waschmaschine/Tumbler für sämtliche Wohneinheiten.

Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp können den einzelnen Apparatelisten der Firma Sanitas Trösch entnommen werden

Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung gemäss Auswahl Architekt: Backofen/Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfachschränken, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dampfzug, Fronten in Kunstharz. Abdeckung in Naturstein (Klasse 2). Basis für die Einteilung und Anordnung bilden die Pläne des Architekten, genaue Einteilung im Detailplan des Küchenbauers ersichtlich.

Budgetpreise

2½-Zimmer-Wohnung	CHF 16'000.- (inkl. MWST)
3½-Zimmer-Wohnung	CHF 25'000.- (inkl. MWST)
4½-Zimmer-Wohnung	CHF 32'000.- (inkl. MWST)
Dachwohnung	CHF 35'000.- (inkl. MWST)

Liftnanlagen

Nach Standard Unternehmer und gemäss behördlichen Vorschriften und SIA-Normen. Behindertengerecht. Lifttüren gestrichen.

Innere Verputzarbeiten & Malerarbeiten

Wohnungen: Wände und Decken in Weissputz gestrichen gemäss Konzept Architekt. In den Wohn- und Schlafräumen je zwei Vorhangschienen (Aufputz). Treppenhaus: Wände aus Sichtbeton, Untersichten, Podeste aus Sichtbeton. Untergeschoss: Wände aus Beton oder Kalksandstein roh, Decken aus Beton roh.

Metallbauarbeiten

Absturzsicherungen auf Balkonen und Dachterrasse mit Staketengeländer in Metall. Farben gemäss Konzept Architekt. Handlauf im Treppenhaus in Chromstahl. Dachwohnung: Überdachung Terrasse aus Metall.

Innentüren aus Holz

Wohnungsabschlusstüren: In EI 30, Türblatt und Rahmen deckend gestrichen. Feuer- und Schallhemmend. Wohnungsinterne Türen weiss beschichtet oder gestrichen. Nebentüren im Untergeschoss: Türblatt und Rahmen gestrichen nach Konzept Architekt.

Wandschränke

Schränke gemäss Plänen und Garderobeneinbauschränk gemäss Konzept Architekt.

Schliessanlage

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. 3 bis 5 Schlüssel pro Wohnung. Wohnungsabschlusstüre, Briefkasten, Kellerraum, Eingangstüren und Tor/Türe Einstellhalle gleichschliessend mit Wohnungsschlüssel. Zimmertüren mit Zifferschlüssel, Nasszellentüren mit rot-/grün-Anzeige.

Bodenbeläge

Allgemeinbereich im Treppenhaus und Korridor UG in Keramik, Eingang mit Schmutzschleusenteppich. Keller- und Nebenräume in Monobeton. In den Wohn- und Schlafzimmern, Keramik oder Parkett nach vorliegenden Mustern. In den Nasszellen: Keramikfliesen, nach vorliegenden Mustern. Terrasse und Balkone in Keramik (Stelzlager). (Budgetpreis: CHF 120.-/m², fixfertig verlegt, inkl. MWST)

Wandbeläge

In den Nasszellen: Keramikfliesen, nach vorliegenden Mustern. Genaue Höhen sind noch zu definieren. (Budgetpreis: CHF 120.-/m², fixfertig verlegt, inkl. MWST)

Umgebungsarbeiten

Begegnungs-Zone mit Bänken, Zugangswege zu Begegnungszone, Spielturm mit Doppelschaukel und Tischtennistisch, Bepflanzungen, Rasenfläche, Besucherparkplätze. Diese kann von den Plänen und der Visualisierung abweichen.

Terrasse/Balkone

Seitlicher Windschutz auf Ost- und Westseite. Wohnungstrennwände bei Balkonen mit offenen Schränken getrennt.

Tiefgarage

Anschlüsse für E-Mobilität in der Tiefgarage vorhanden. Genaues Konzept nach Elektroplaner. Es wird eine unterirdische Verbindung von der Tiefgarage zu den Mehrfamilienhäusern E und F am Studaweg 37 und 39 hergestellt. Die Verbindung des Mehrfamilienhauses D am Studaweg 35 zur Tiefgarage wird oberirdisch ausgeführt.

Flächendefinitionen

Die in dieser Dokumentation angegebenen Bruttowohnflächen (BWF) der Wohnungen entsprechen jeweils der Fläche inklusive der Umfassungswände des Gebäudes, inklusive Flächen unterhalb fester Einbauten wie Garderoben, Küchenelemente sowie Innenwände sowie 50 %-Anteil der Wohnungstrennwände gegen gemeinschaftliche Räume (z. B. Treppenhaus) und andere Wohneinheiten.

Die Flächen der Keller- und Allgemeinräume beinhalten jeweils das Mass ab Innenkant Innenwände.

Konditionen / Gebühren

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung:

- 2.5 Zimmer Wohnung, CHF 25'000.-
- 3.5 Zimmer Wohnung, CHF 30'000.-
- 4.5 Zimmer Wohnung, CHF 35'000.-
- Dachwohnung, CHF 40'000.-

ZAHLUNGSMODALITÄTEN

- 40 % Zahlung bei Beurkundung abzüglich Anzahlung
- 30 % Zahlung bei Rohbauvollendung
- 20 % Zahlung bei Grundausbau
- 10 % Zahlung bei Schlüsselübergabe

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls sind die Kosten für Ersatzabgabe an Luftschutzkeller, Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. Bezug inbegriffen. Die Hälfte der Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käufers. Die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten des Käufers. Die Gebühren der amtlichen Schätzung gehen zu Lasten der Käufer-schaft. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Änderungswünsche Ausbau / Mehr-/Minderkosten

Individuelle Ausbauwünsche werden sorgfältig geplant und berücksichtigt, sofern sie technisch realisierbar sind, keine Auswirkungen auf die Konstruktion und Statik des Gebäudes haben und mit dem Bauprogramm in Einklang stehen. Für persönliche Anpassungen seitens der Käufer (die zu Mehr- oder Minderkosten führen können) wird im Stundenansatz abgerechnet. Die Stundenansätze der Fachpersonen lauten wie folgt:

155.-/h	Architekt
160.-/h	Bauingenieur
125.-/h	Elektroingenieur
125.-/h	HLK-Ingenieur
125.-/h	Sanitäringenieur
145.-/h	Bauphysiker

In CHF, exklusive MwSt. und Nebenkosten

Jegliche Änderungen werden in einer separaten Kostenabrechnung erfasst und müssen vor der Ausführung von den Käufern genehmigt werden. Diese Mehr- oder Minderkosten werden von der Trägerschaft in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu begleichen, spätestens jedoch bei der Übergabe des Eigentums. Beachten Sie bitte, dass Mehrkosten auch zu erhöhten Anschlussgebühren von 5 % führen können.

Generell

Die vorliegenden Grundlagen stellen das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Es ist wichtig zu beachten, dass aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen und Visualisierungen sowie Beschreibungen keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden können. Insbesondere haben die Pläne keine gesetzliche Wirkung. Für genaue Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Maßstab 1:50 maßgebend. Es kann vorkommen, dass aufgrund der Ausführung notwendige Änderungen, Anpassungen und/oder geringfügige Abweichungen erforderlich sind, die jederzeit ausdrücklich vorbehalten bleiben. Alle Angaben zu Massen und Quadratmetern sind ungefähre Angaben.

Baubeschrieb / Änderungen

Maßgeblich für das Bauvorhaben ist der ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung (Materialisierungskonzept). Die Visualisierungen sind künstlich erzeugte Bilder und können von der tatsächlichen Realität abweichen. Der Bau- und Leistungsbeschreibung erfolgt auf Basis des aktuellen Wissensstands. Es besteht die Möglichkeit, dass Änderungen an den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen vorgenommen werden, insbesondere wenn dies zur Verbesserung des Projekts beiträgt. Diese Änderungen dürfen jedoch nicht zu einer Minderung der Qualität führen. Die individuelle Anpassung der Wohnung durch die Käufer während des Baufortschritts bzw. des Bauablaufs ist möglich, sofern sie bautechnisch, statisch und bauphysikalisch umsetzbar ist und keine Beeinträchtigung der Installationszonen, Schall- und Wärmedämmung oder Statik zur Folge hat. Jegliche Änderungen werden in einer gesonderten Kostenabrechnung erfasst und müssen von den Käufern vor der Umsetzung genehmigt werden. Dieser Baubeschrieb ist Teil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Die Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten und sollte nicht als integraler Bestandteil betrachtet werden. Wir behalten uns das Recht vor, bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel vorzunehmen. Alle Preisangaben verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.



Verkauf

Pallavicini Immobilien AG
Goldgasse 6
7000 Chur
+41 (0)81 630 80 80
info@pallavicini-immobilien.ch
www.pallavicini-immobilien.ch

Handwerkerauswahl

Die Käuferschaft hat die von der Verkäuferschaft bestimmten Handwerker zu akzeptieren und Ausbauarbeiten von diesen ausführen zu lassen.

Käufer Betreuung

Die Käuferschaft wird durch den Bauherrn/Architekt beraten. Dazu gehört auch wenn vom Käufer gewünscht der einmalige Termin in der Sanitärausstellung, beim Küchenbauer und bei der Wahl der Boden- und Wandbeläge.

Bezug

Baustart Herbst 2025
Bezug Sommer 2027

Stand

19.11.2025



Bauherrschaft

Baugesellschaft „Innert den Stauden“
CH-7430 Thusis
info@immobilien-thusis.ch
www.immobilien-thusis.ch



Architektur & Bauleitung

Bühler Architektur + Immobilien AG
Studaweg 33
CH-7430 Thusis
T +41 (0)78 601 37 27
info@buehler-architektur.ch
www.buehler-architektur.ch