



Triangel Trimmis

Wohnen im Triangel

Genuss hoch drei

An aerial photograph of a valley in Switzerland. In the foreground, there are lush green fields and a dense forest. A small town with red-roofed houses is nestled in the middle ground. In the background, there are large, rugged mountains under a blue sky with light clouds. A multi-lane highway and a railway line run through the valley on the right side. A wind turbine is visible on a hillside to the right.

Ihr perfektes Zuhause in Trimmis bei Chur:
Wohnen im Triangel ab Sommer/Herbst 2025.

- Ruhige Lage am Dorfrand von Trimmis, 6 km von Chur
- Komfortable 2.5 bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Moderner und hochwertiger Ausbaustandard

Willkommen in Trimmis

LAGE

Trimmis liegt 6 Kilometer nördlich unserer Bündner Hauptstadt Chur auf der rechten Seite des Rheins. Mit über 3 200 Einwohner ist die Gemeinde eine der grösseren Ortschaften in Graubünden, welche 2008 mit dem kleinen Bergdorf Says fusionierte. Aufgrund der zentralen und doch idyllischen Lage bietet Trimmis eine attraktive Wohngegend, besonders für Familien. Das «Familiendorf», wie die Gemeinde sich selbst bezeichnet, verfügt zudem über eine bekanntlich vorzügliche Schule mit modernster Infrastruktur.

INFRASTRUKTUR

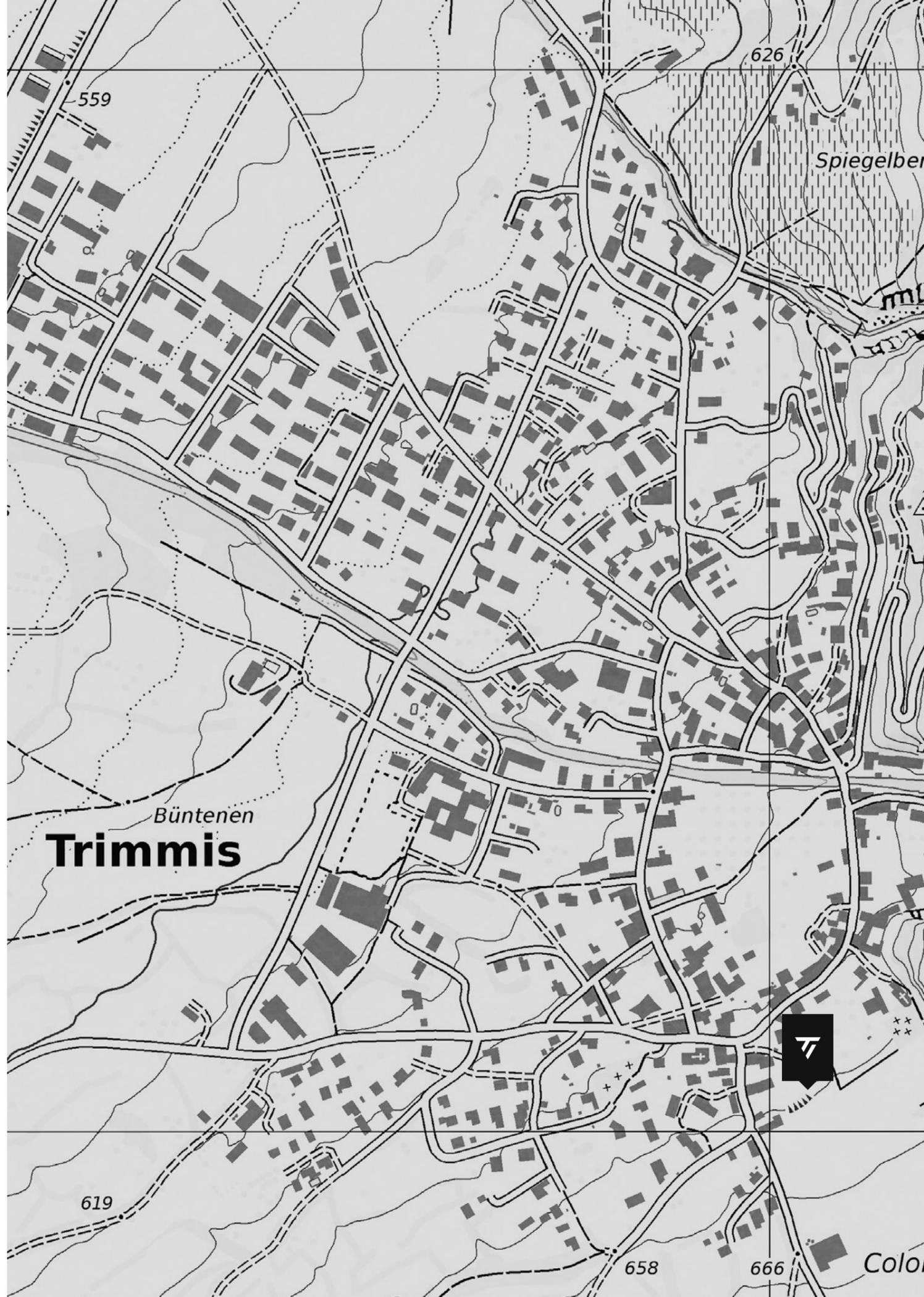
Das Dorf hat keinen direkten Durchgangsverkehr und ist somit im Bereich der Wohngebiete sehr verkehrssarm. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das ganze Dorf ausserordentlich gut erschlossen. Verbindungen Richtung Landquart, aber auch zur Kantonshauptstadt Chur sind sehr gut ausgebaut.

FREIZEITANGEBOT

Die direkt an das Siedlungsgebiet anschliessenden Naherholungsräume bieten eine Freizeitarene für Erholung und die unterschiedlichsten sportlichen Betätigungen. In vielen Vereinen wird ein reges Vereinsleben gepflegt, das für Jung und Alt ein sehr breites Angebot an Aktivitäten bietet. Die Gemeinde wird zukunftsgerichtet geführt.

KENNZAHLEN

Höhe	536 m ü. M.
Anzahl Einwohner	3 259 (Stand 2020)
Sprache	Deutsch
Bezirk	Landquart
Kreis	Fünf Dörfer
Steuerfuss	90 %
Handänderungssteuer	1,5 %







Beschrieb

Wohnkonzept



Im neu erschlossenen Quartier «Triangel» entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Der attraktive Wohnungsmix deckt alle Bedürfnisse von der Kleinwohnung bis zur grosszügigen Familienwohnung ab. Das Angebot beinhaltet als Highlight zudem auch Maisonette- und Gartenwohnungen.

Die Überbauung fügt sich harmonisch in das vorhandene Umfeld ein. Die Neubauten wirken mural und glänzen mit einer schlichten und hochwertigen Architektur. Die Farbgebung der einzelnen Elemente ist sorgfältig aufeinander abgestimmt.

Die Erschliessung erfolgt ein halbes Geschoss tiefer als das Niveau der Erdgeschosswohnungen. Privatsphäre, Aussicht und Besonnung haben bei diesem Projekt einen wichtigen Stellenwert. Die Wohnungen sind grösstenteils mit zwei modernen Nasszellen ausgestattet und ein offener Wohn- und Essbereich runden das moderne Wohngefühl ab. Zudem verfügen alle Wohnungen über einen grosszügigen Balkon oder Gartensitzplatz.

Eine sorgfältige Planung, die Wahl von hochwertigen und natürlichen Baustoffen und eine fachlich einwandfreie Umsetzung garantieren ein Endresultat mit Wohlgefühlcharakter.

Situation

Umgebung, Dachaufsicht



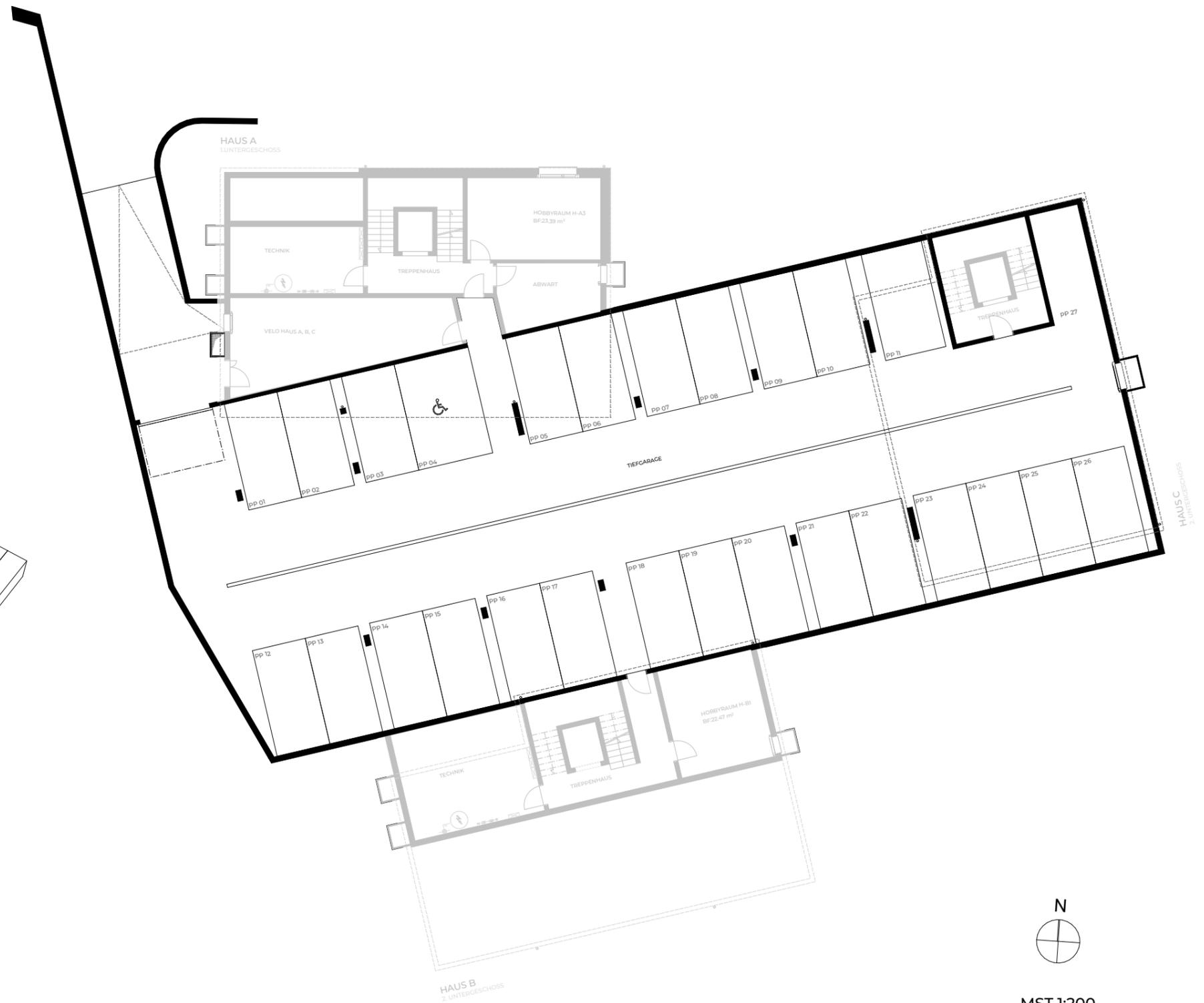
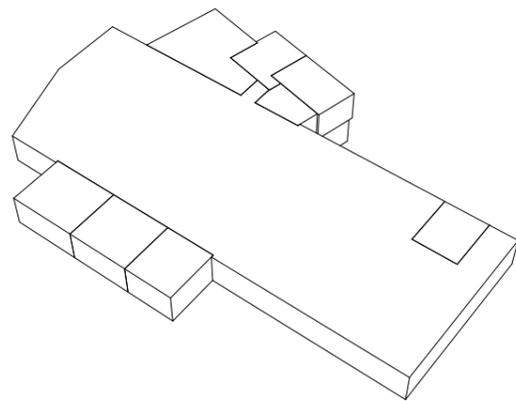
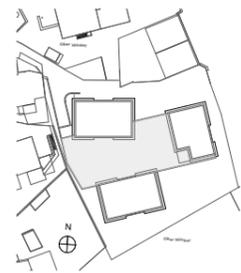






Tiefgarage

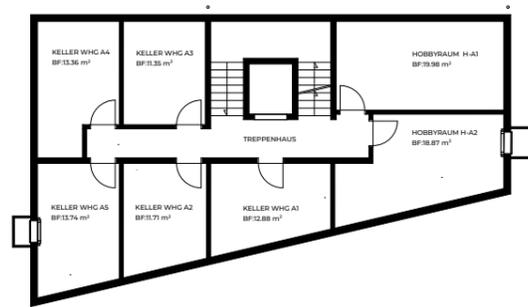
Haus A, B und C



Hobbyräume

Haus A, B und C

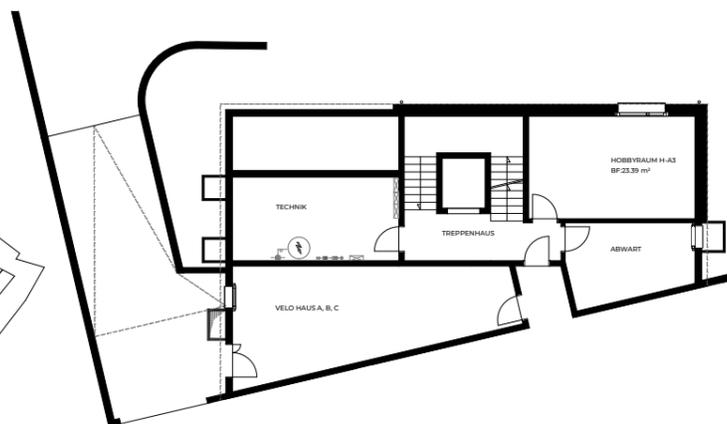
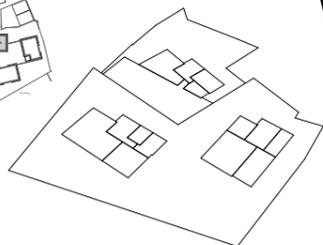
HAUS A
2.UG | H-A1+A2



HOBBYRAUM H-A1+A2



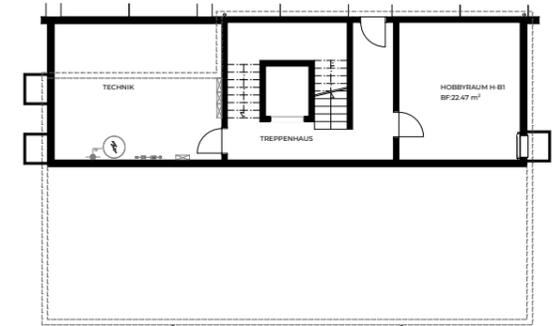
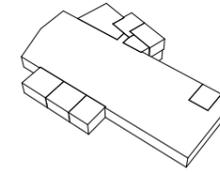
HAUS A
1.UG | H-A3



HOBBYRAUM H-A3



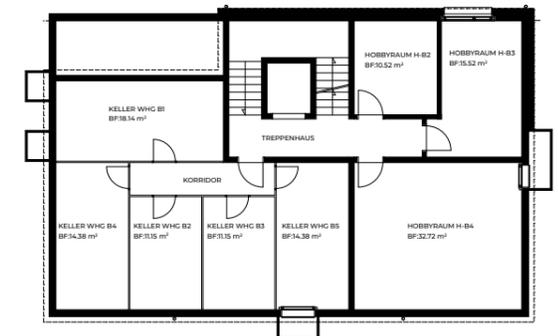
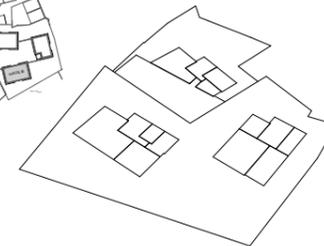
HAUS B
2.UG | H-B1



HOBBYRAUM H-B1



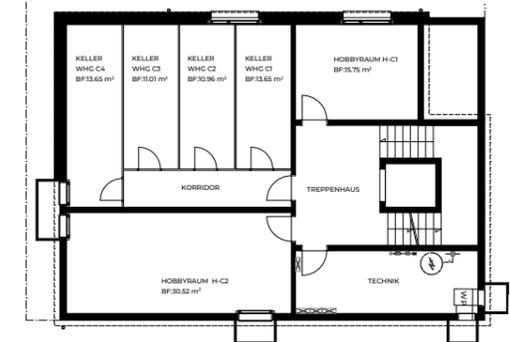
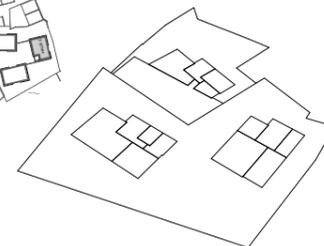
HAUS B
1.UG | H-B2,B3+B4



HOBBYRAUM H-B2,B3+B4



HAUS C
1.UG | H-C1+C2



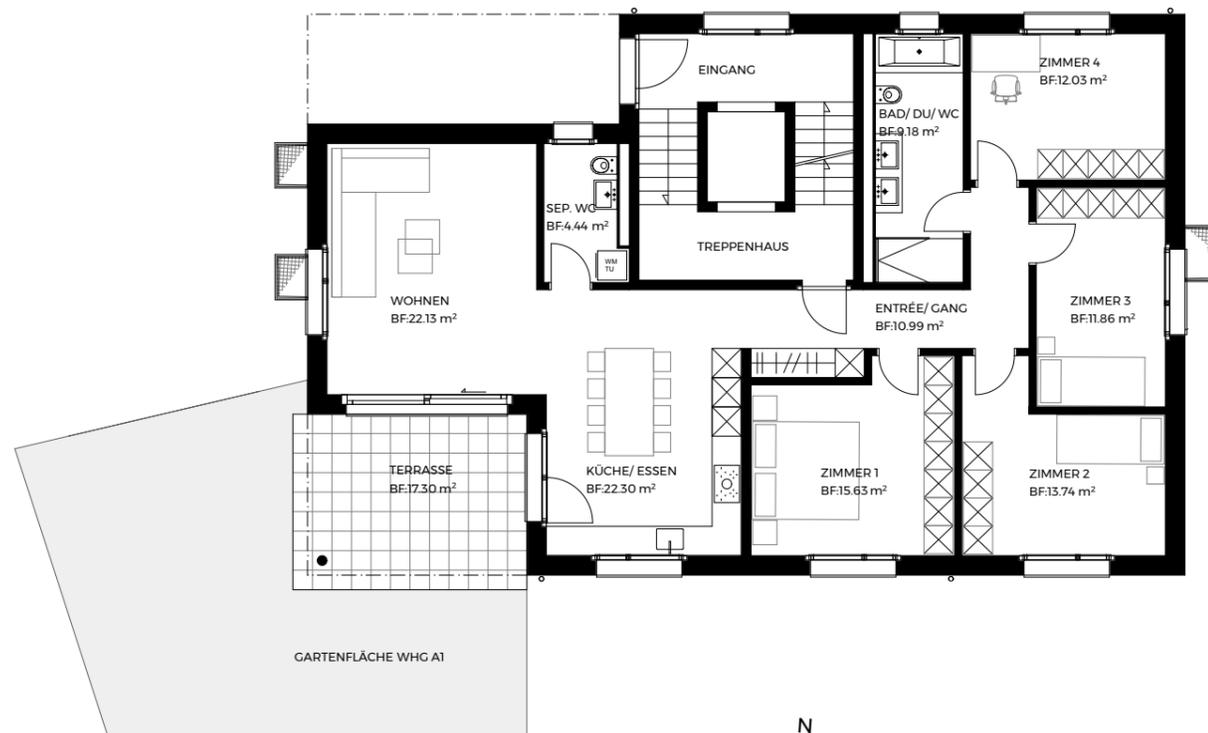
HOBBYRAUM H-C1+C2



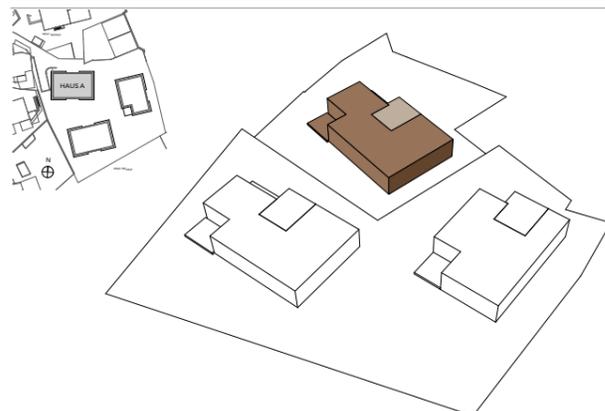
5.5-Zi-Whg. A1

Haus A, EG

Nettowohnfläche 122.30 m²
 Terrassenfläche 17.30 m²
 Gartenfläche 48 m²



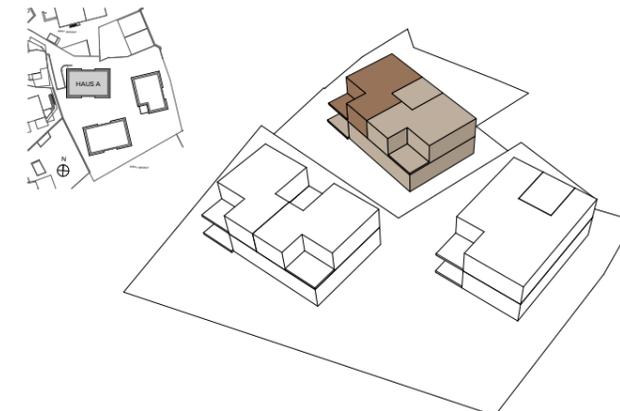
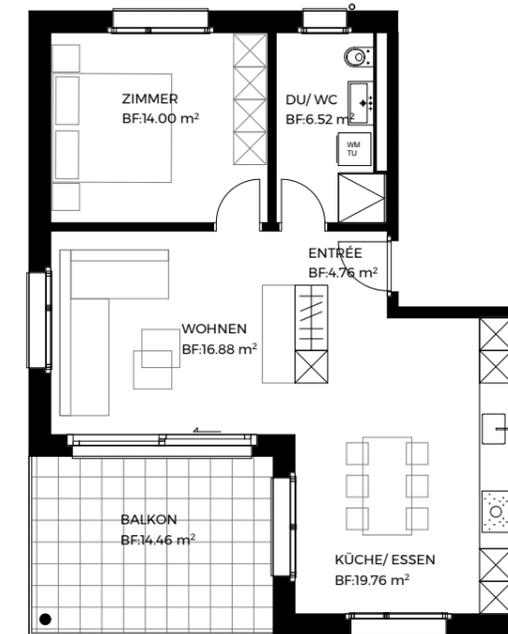
MST 1:100



2.5-Zi-Whg. A2

Haus A, 1. OG

Nettowohnfläche 61.92 m²
 Balkonfläche 14.46 m²

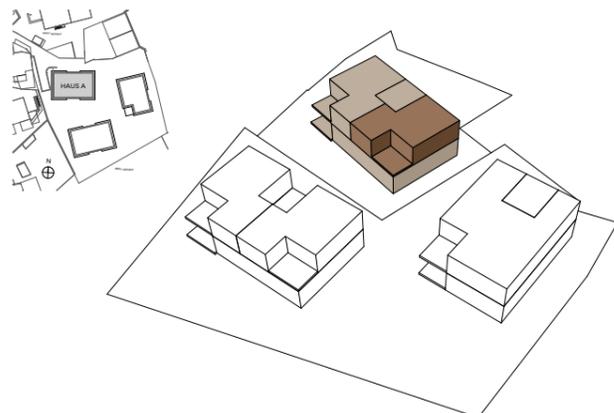
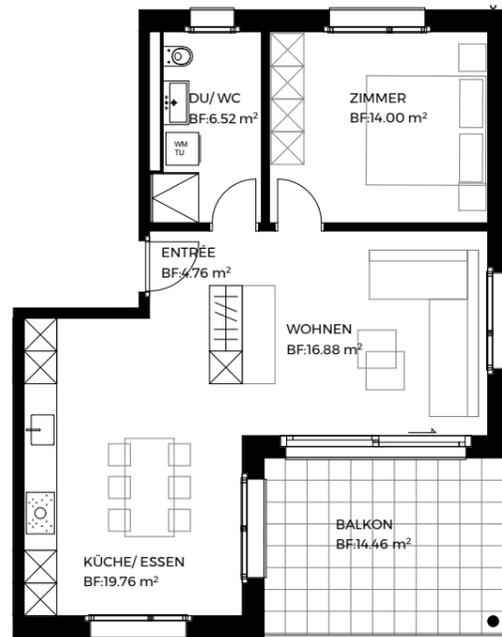


2.5-Zi-Whg. A3

Haus A, 1. OG

Nettowohnfläche 61.92 m²

Balkonfläche 14.46 m²

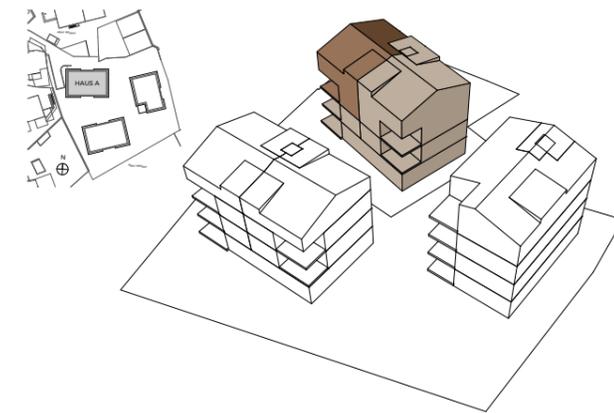
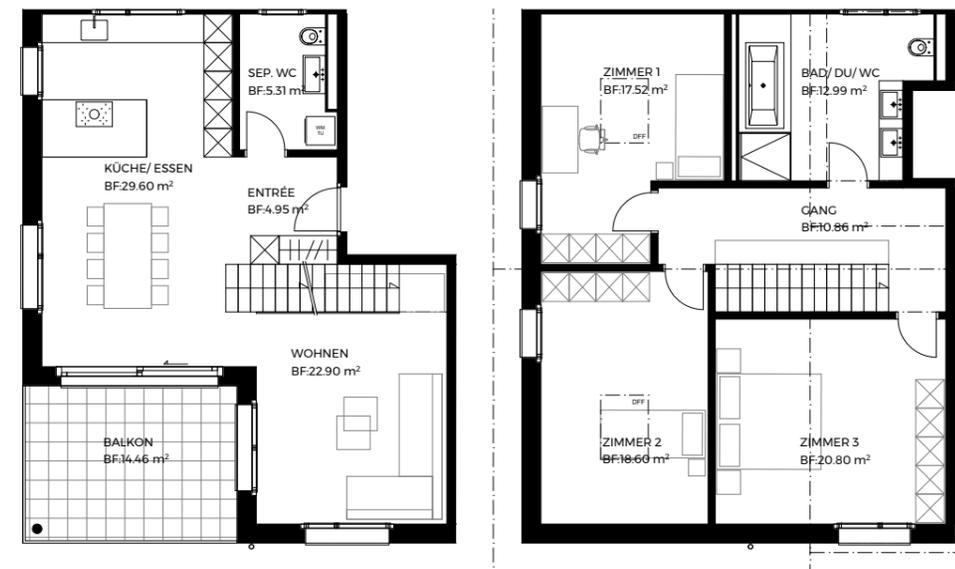


4.5-Zi-Whg. A4

Haus A, 2. OG und DG Maisonette

Nettowohnfläche 143.50 m²

Balkonfläche 14.46 m²

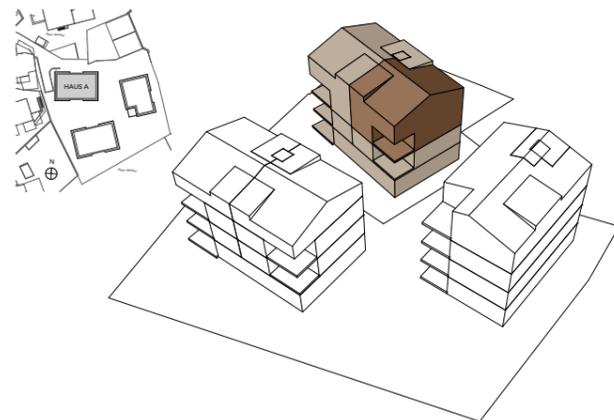


4.5-Zi-Whg. A5

Haus A, 2. OG und DG Maisonette

Nettowohnfläche 143.50 m²

Balkonfläche 14.46 m²



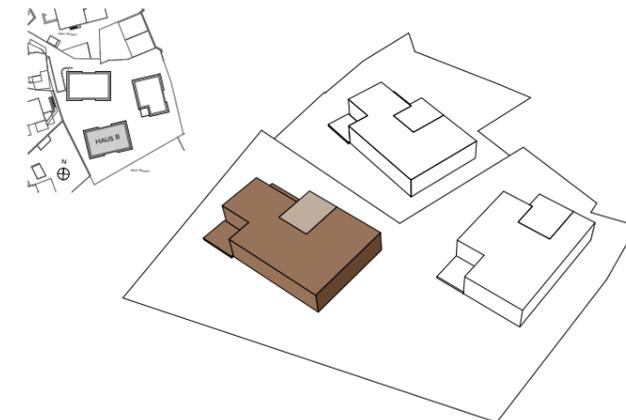
5.5-Zi-Whg. B1

Haus B, EG

Nettowohnfläche 126.80 m²

Terrassenfläche 17.33 m²

Gartenfläche 48 m²

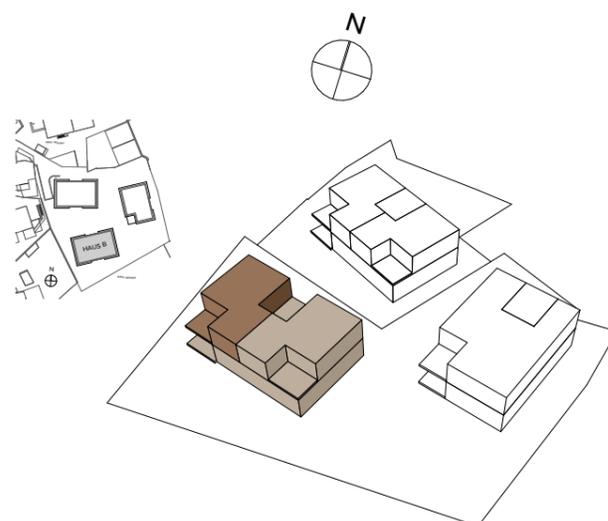
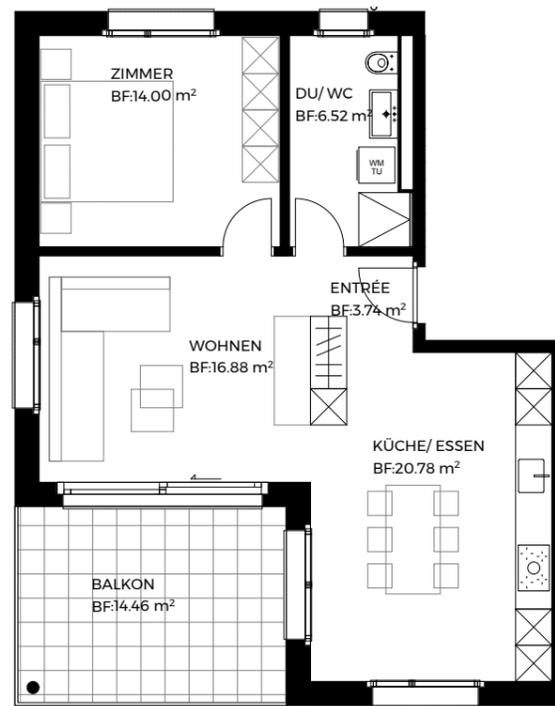


2.5-Zi-Whg. B2

Haus B, 1. OG

Nettowohnfläche 61.92 m²

Balkonfläche 14.46 m²

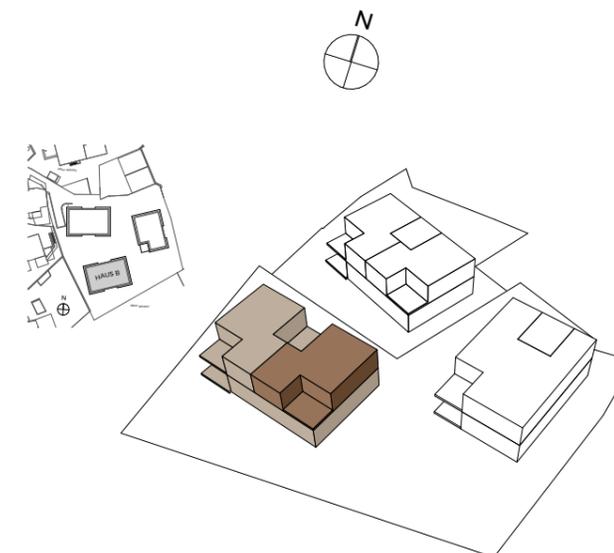
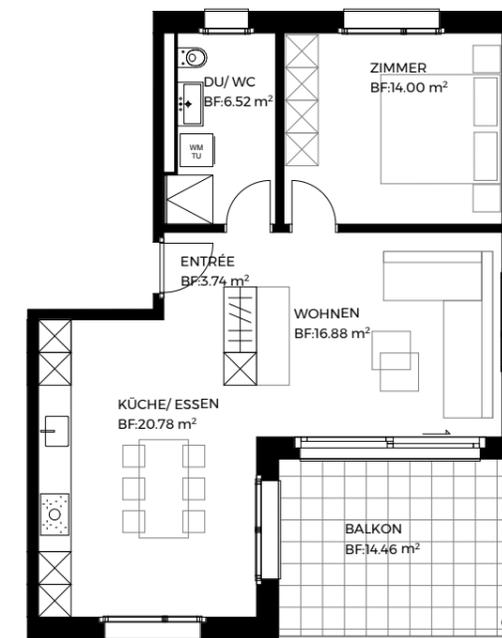


2.5-Zi-Whg. B3

Haus B, 1. OG

Nettowohnfläche 61.92 m²

Balkonfläche 14.46 m²

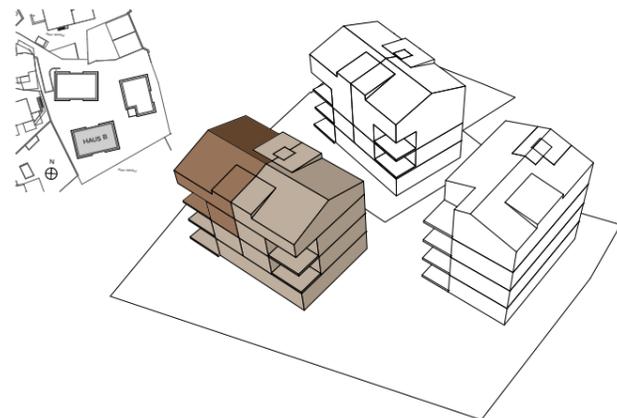
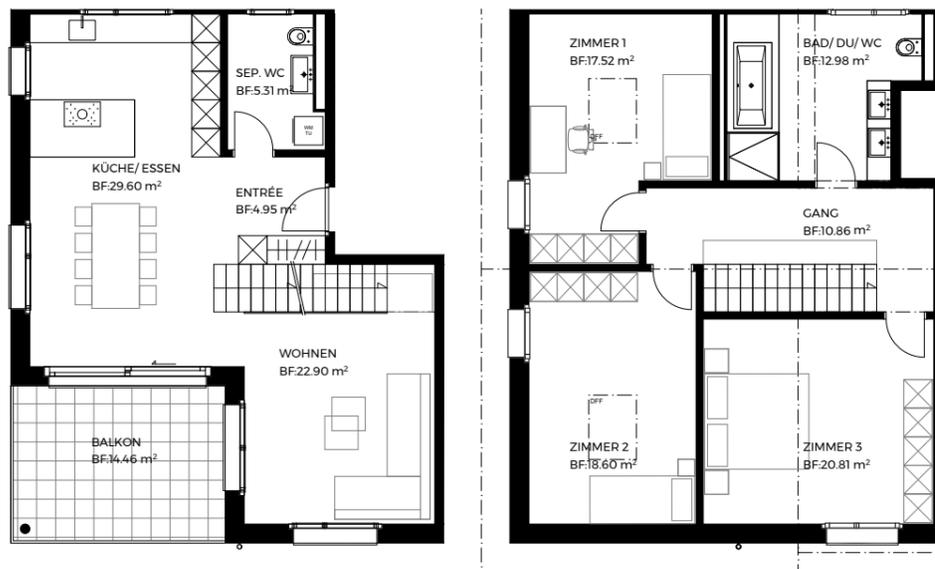


4.5-Zi-Whg. B4

Haus B, 2. OG und DG Maisonette

Nettowohnfläche 143.50 m²

Balkonfläche 14.46 m²

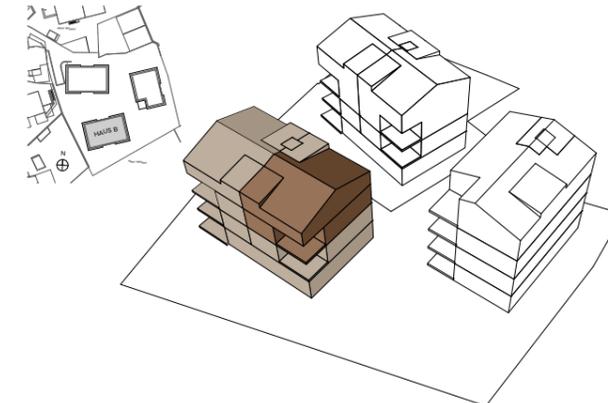


4.5-Zi-Whg. B5

Haus B, 2. OG und DG Maisonette

Nettowohnfläche 143.50 m²

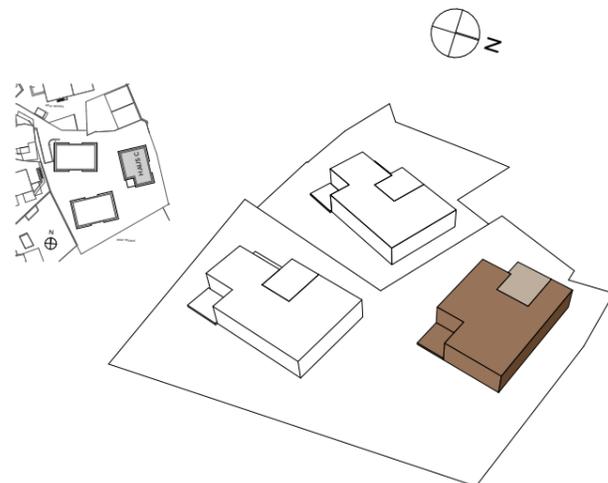
Balkonfläche 14.46 m²



4.5-Zi-Whg. C1

Haus C, EG

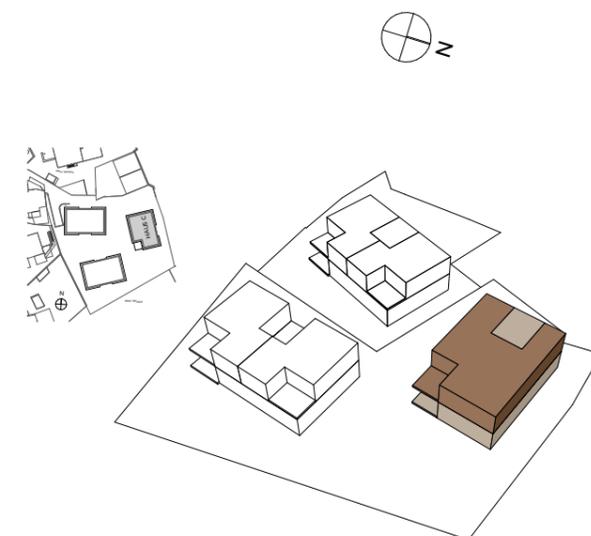
Nettowohnfläche 111.10 m²
Terrassenfläche 14.50 m²
Gartenfläche 48 m²



4.5-Zi-Whg. C2

Haus C, 1. OG

Nettowohnfläche 119.10 m²
Balkonfläche 14.44 m²

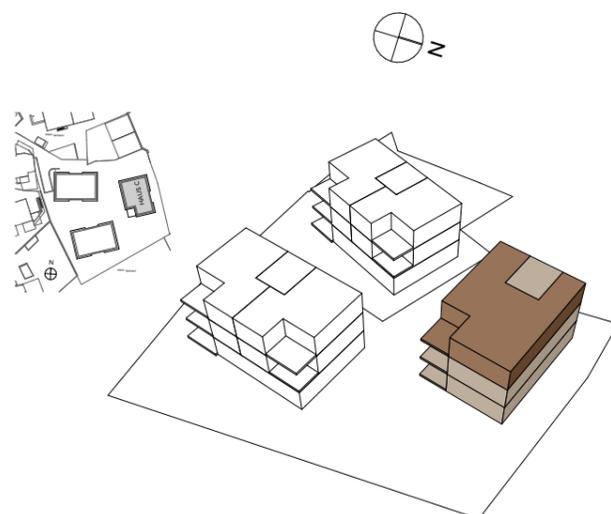


4.5-Zi-Whg. C3

Haus C, 2. OG

Nettowohnfläche 118.80 m²

Balkonfläche 14.44 m²

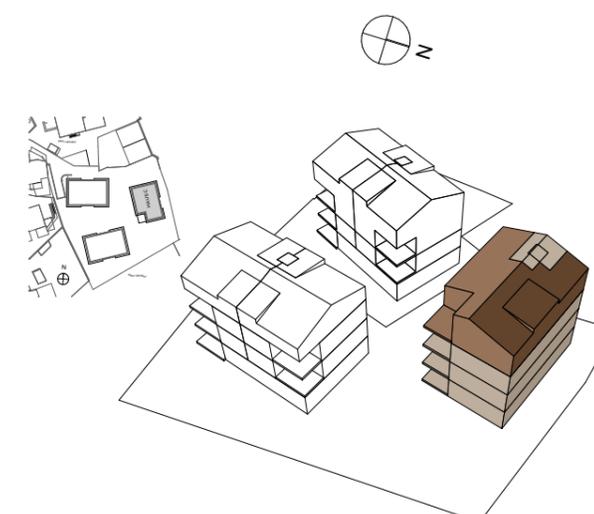
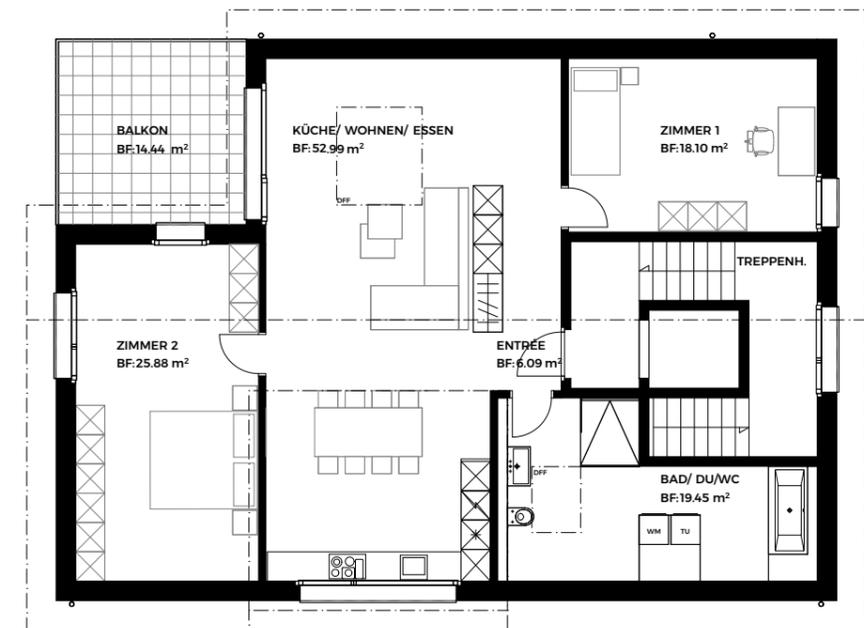


3.5-Zi-Whg. C4

Haus C, DG

Nettowohnfläche 122.50 m²

Balkonfläche 14.44 m²









Wahlergebnisse
südostschweiz
Regierung ist
11.11.11
www.sos.ch

Baubeschrieb

Kurzfassung

GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, Fassadenputz mineralisch.

FENSTER

Holz-Aluminium-Fenster, Holzart Fichte Isolierverglast 3-Fach, U-Wert 0.70 W/m²K, mit Drehkippschlägen. Fenster in Wohn- Schlafräumen mit Rollladenkasten in Wandebene.

HAUPTINGANGSTÜRE

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

WOHNUNGSTÜREN

Wohnungstüren in Holz gemäss Konzept Architekt. Sicherheitsklasse RC 2.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar – Farbe und Position gemäss Konzept Architekt. Markise/Sonnenschutz im Bereich Sitzplatz/Balkon.

WÄRMEERZEUGUNG

Eine Wärmepumpe pro Haus jeweils im Technikraum aufgestellt (Luft/Wasser)

WÄRMEVERTEILUNG

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

KÜCHENEINRICHTUNG

Grösse und Einteilung gemäss Detailpläne Unternehmer und Architekt.

Bora-Dampfabzug in Induktionskochfeld integriert. Geschirrspüler, flächenbündiges Lavabo, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach. Budgetpreis: CHF 24'000.– bis CHF 35'000.–, inkl. sämtlichen Apparaten und Montage (Wohnungsabhängig).

SANITÄRAPPARATE

Hochwertige Apparate in weiss mit Armaturen in Edelstahl gemäss Nasszellenplan Architekt. Dusche bodeneben und mit Glastrennwand. Lavabo mit Unterbaumöbel und Spiegelschrank. Budgetpreis: CHF 10'000.– bis CHF 20'000.– (Wohnungsabhängig). Pro Wohnung je eine Waschmaschine und Tumbler, Budgetpreis CHF 3'000.–

BODENBELÄGE

Gesamter Wohnbereich mit Parkett. Budgetpreis: CHF 120.–/m², inkl. Nebenarbeiten. Platten in Nasszellen. Budgetpreis CHF 100.–/m² inkl. Nebenarbeiten.

WANDBELÄGE

Wohnräume mit feinkörnigem, mineralischem Abrieb (Korngrösse 0.5–1.0 mm) weiss. In den Nasszellen Platten und Abrieb gemäss Konzept Architekt. Budgetpreis Platten: CHF 120.–/m², inkl. Nebenarbeiten.

GARDEROBE

Garderobe in Holz gemäss Konzept Architekt und Unternehmer. Budgetpreis: CHF 3'000.–

BELEUCHTUNG

Inbegriffene Beleuchtung:

- Beleuchtung in allgemeinen Bereichen (Treppenhaus, Keller, Dispo, Technik)
- Beleuchtung im Aussenbereich
- Einbauleuchten in Gang- und Küchenbereich sowie in Nasszellen.

PERSONENAUFZUG

Pro Haus ein Personenlift für 6–8 Personen, rollstuhlgängig.

PV-ANLAGE

Pro Haus ist die gesetzlich vorgeschriebene Mindestfläche eingerechnet. Budgetpreis: CHF 35'000.– pro Haus.

Das Haus wird nach Minergiestandard gebaut, ausgenommen Wohnraumlüftung und Minergie-Zertifizierung.

KONDITIONEN

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 30'000.–

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

Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Handänderung gehen je zur Hälfte zulasten der Parteien.

Baustart Frühling 2024
Bezug Herbst 2025 / Frühling 2026

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbauwünsche werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern diese technisch realisierbar sind, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Individuelle Käuferwünsche (Mehr-/Minderkosten) sind honorarpflichtig. Dafür wird ein Honoraransatz von 15 % verrechnet. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Die Mehr-/Minderkosten werden durch die Generalunternehmung in Rechnung gestellt und sind 30 Tage nach Rechnungsstellung zu bezahlen, spätestens jedoch bei Eigentumsübertragung. Mehrkosten verursachen höhere Anschlussgebühren von 5 %.

GEBÜHREN

Inbegriffen sind sämtliche Gebühren wie: Baubewilligung, Anschlussgebühren für Wasser, Elektrizität und Kanalisation, Bewilligungsgebühren des Amtes für Umweltschutz, Feuerpolizei, der Gemeinde und des Kantons Graubünden.

Nicht inbegriffen: Notariats- & Grundbuchgebühren, Handänderung (50 %) und Schätzungsgebühren.

GENERELL

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und m²-Angaben sind ca. Masse.

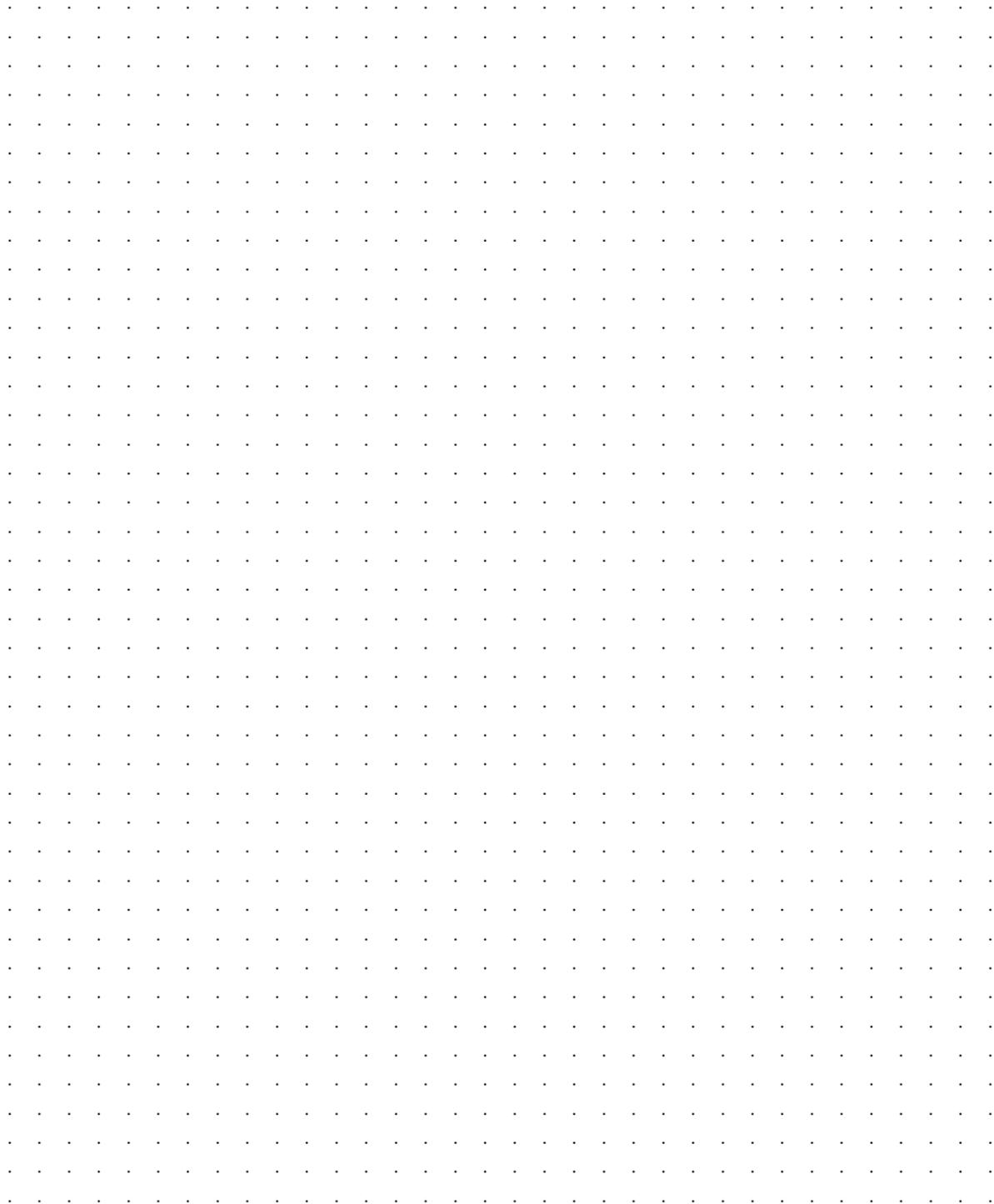
BAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb (Materialisierungskonzept). Die Visualisierungen sind künstliche Bilder und können von der Realität abweichen. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Alle Preisangaben sind inkl. MWST 7,7 %

Für Ihre Notizen



1



TRIANGEL-TRIMMIS.CH

Anruf und Ihr neues Zuhause

Bauherrschaft

ALLANA
IMMOBILIEN AG

ALLANA IMMOBILIEN AG

Architektur

CA

CLAVADETSCHER ARCHITEKTUR

Generalunternehmung

INVIAS
ZINDEL UFFER
NEUGIERIG?

INVIAS AG

Beratung und Verkauf

BRANDIS
INVESTMENT

BRANDIS INVESTMENT AG

+41 81 303 73 25



Triangel Trimmis