



RUBIN

WOHNEN DER EXTRAKLASSE

rubin-malans.ch



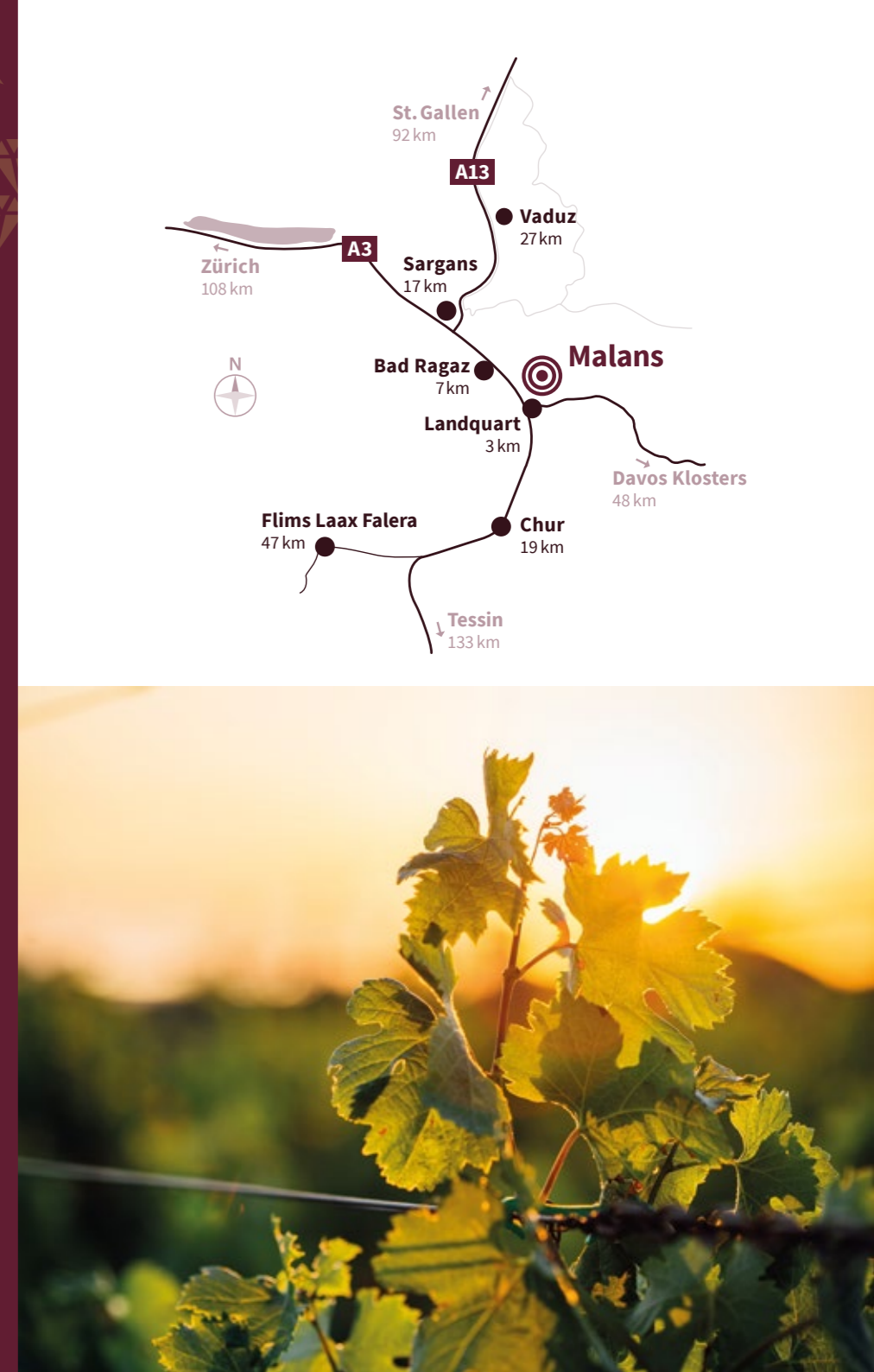
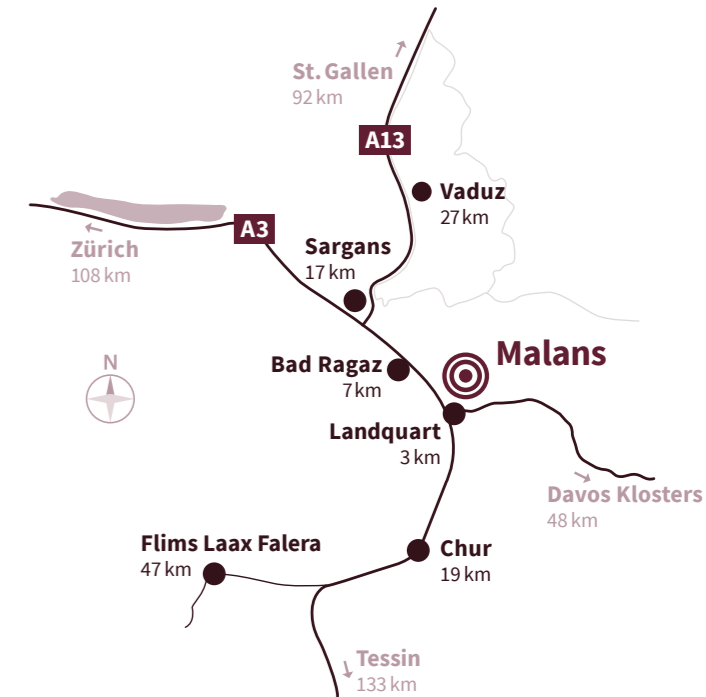


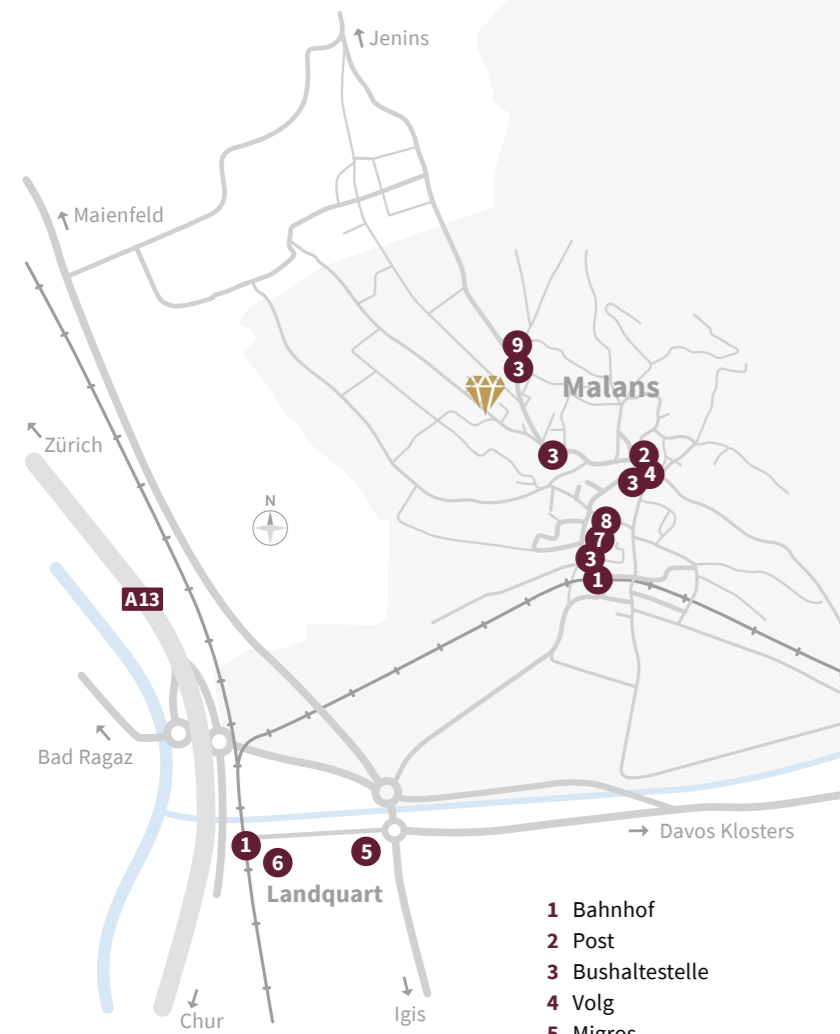
EXKLUSIVES WOHNEIGENTUM

Die Sonne im Gesicht, die goldschimmernden Rebgärten im Abendlicht und Sie sitzen auf Ihrer riesigen Terrasse oder im ausgedehnten Garten mit einem Glas Wein: rubinrot. Ihr Stil? Rubin ist Wohnen der Extraklasse – an schönster Lage und optimal erschlossen.

Die sechs grosszügigen Eigentumswohnungen liegen in traumhafter Hanglage im idyllischen Malans. Eingerahmt von Weinbergen, ruhig gelegen und mit Weitsicht ins Tal. Das Mehrfamilienhaus Rubin ist eine Kombination aus hochwertiger Architektur gepaart mit moderner Ausstattung und raffiniertem Raumkonzept.

Rubin – zeitlose Eleganz, stilvoller Innenausbau und naturnah gelegen.





- 1 Bahnhof
- 2 Post
- 3 Bushaltestelle
- 4 Volg
- 5 Migros
- 6 Coop
- 7 Kindergarten
- 8 Primarschule/
Oberstufe
- 9 Älplibahn

AM REBBERG MIT ATEM- BERAUBENDER FERNSICHT

Das Mehrfamilienhaus Rubin ist inmitten von Weinbergen in der Gemeinde Malans situiert. Malans ist eine der beliebtesten Wohn-gemeinde des Kantons Graubünden und durch ihren klimatischen Vorzug auch als «sonniger Garten Graubündens» bekannt.

In Malans verwöhnt Sie das ausgezeichnete Restaurant Weiss Kreuz und in Bad Ragaz das Hotel Grand Resort mit mehreren Gourmet-Restaurants. Im mondänen Ambiente der Belle Époque bietet der nahe-gelegene Heil- und Kurort ein vielfältiges Kultur- und Wellnessangebot sowie zwei der schönsten Golfplätze der Schweiz. Zahlreiche unweit gelegene kleine und grosse Skigebiete sorgen im Winter für grenzen-loses Pistenvergnügen. Im Sommer warten unzählige Alpintouren, Wanderungen, Mountainbiketouren uvm. darauf von Ihnen entdeckt zu werden.

Malans hat alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. In kürzester Zeit gelangen Sie über den Bahnhof Malans bzw. Landquart und die Autobahn A13 in die Kantonshauptstadt Chur, nach Zürich und St. Gallen. Zudem sind das Fürstentum Liechtenstein, Vorarlberg, Deutschland und das Tessin schnell und einfach erreichbar.

**Rubin – höchste Lebensqualität und
prachtvolles Wohnerlebnis.**





WOHNTRAUM DE LUXE

Sie schätzen Privatsphäre und mögen es exquisit?
Willkommen in Ihrem Rubin!

Mitten in den Weingärten Malans liegen diese sechs einzigartigen
Wohnungen, die Ihnen Wohnen der Extraklasse bieten.

Die insgesamt vier 4½-/ und zwei 3½-Zimmer-Eigentumswohnungen
befinden sich an anspruchendster Lage und verfügen über riesige
Terrassen, grosse Grünflächen und Gartenanteile. Die Ausrichtung des
Gebäudes gegen Süd-Westen ist für jede Wohnung ein Garant für
unzählige Sonnenstunden und gemütliches Abschalten.

*Rubin – feinste Privatsphäre
und unvergleichlicher Wohngenuss.*





Visualisierung
3½-Zimmer-Wohnung DG

LEBEN MIT STIL

Das exklusive Mehrfamilienhaus Rubin wird in eleganter Architektur, lichtdurchfluteter Bauweise und mit einem harmonischen Farbkonzept geschaffen.

Die grosszügigen Grundrisse mit nur zwei Wohnungen pro Geschoss garantieren eine hohe Privacy. Das raffinierte Raumkonzept teilt die grossräumigen Wohnungen in drei Zonen auf: Wohn-, Schlaf- und Nebenzone. Die Haupträume und die Terrasse / der Garten mit Aussen-sitzplatz sind gegen Süd-Westen ausgerichtet: Sie geniessen die Sonne bis sie untergeht.

Das einheitliche Materialisierungskonzept äussert sich in einer attraktiven Innenarchitektur mit allem technischen Komfort: Von der Tiefgarage gelangen Sie barrierefrei über den Lift zu Ihrer Wohnung, wo Sie der Eichenparkett mit riesigen handbearbeiteten Landhausdielen empfängt. Die Feinsteinzeugplatten in Naturstein-optik verleihen den Bädern ihre eigene Note. Die definitive Auswahl der Küche und Badausstattung treffen Sie selbst.

**Rubin – erstklassiger Wohncharakter
in noblem Ambiente.**



BAUBESCHRIEB

Materialisierung

Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen sowie des Dachs und Untergeschosses sind durch ein einheitliches Materialkonzept definiert.

GEBÄUDE

Beton und Stahlbetonarbeiten

Sämtliche Dimensionierungen, Betonqualität, Abdichtungen und Bewehrungen nach Angabe des Bauingenieurs inkl. evtl. notwendiger Zuschlagstoffe. Beton und Stahlbetonarbeiten gemäss den gültigen SIA-Normen. Ausführung der Betonwände in Ortbeton. Sämtliche Schalungstypen von roh bleibendem Beton bzw. Sichtbeton gemäss separatem Farb- und Materialkonzept. Im Untergeschoss Bodenplatte in Stahlbeton, z.T. im Gefälle, Oberfläche und Rampe zur Einstellhalle mit Hartbetonbelag. Wände gegen Erdreich in Stahlbeton. Decke mit statisch notwendigen Stützen und Wandscheiben gem. Angaben Bauingenieur. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss Decken, Wohnungstrennwände, statisch notwendige Stützen und Wandscheiben in Stahlbeton, Ausführung nach Angaben Bauingenieur.

Maurerarbeiten

Innenwände im Untergeschoss in Beton Schalungstyp 2 oder Kalksandstein industriesicht, vollfugig

vermauert. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss Aussen- und Innenwände z.T. in Backstein, nach Angabe Statiker. Perimeterdämmung wo notwendig gegen Erdreich an Betonwänden befestigt mit integrierter Drainage- und Filterschicht.

Fassaden

Verputzte Aussenwärmedämmungen. Hauptfassaden mit 18 cm Mineralwollämmplatten gem. Vorgabe Energieausweis, im Sockelbereich mit XPS-Platten. Platten gedübelt wo notwendig. Netzeinbettung mit Grundputz. Deckputz auf Hauptfassaden mit Abrieb 4 mm, eingefärbt. Rahmen um Fenster mit mit Abrieb 1 mm. Deckputz mit Fungizid-/Algizidschutz ausgerüstet. Seitenwände und Untersichten der Loggias verputzt mit Körnung 2 mm und gestrichen. Alle Farben und Oberflächen gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt. Im Garagenbereich Wärmedämmung mit Grundputz gestrichen.

Dach

Holztafelbau, Giebeldach mit Konstruktion aus Holz als Elementdach. Mit Eindeckung Ziegel gemäss Architekt (in dunkler Ausführung).

Fenster

Fenster- und Fenstertüren werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Sämtliche Fenster der Wohngeschosse als Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, U-Wert gem. Vorgabe Energieausweis. Fenster innen Fichtenholz, aussen Metall einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Fenster

und Fenstertüren mit Drehkipppbeschlägen, bei der Fensterfront zu den Loggias mit Hebe-/Schiebetüren (drei je Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung, zwei je Dachwohnung), wo notwendig VSG/ESG Gläser nach Vorgabe SIGAB Richtlinie. Beschläge Glutz Merkur Edelstahl matt gebürstet oder gleichwertig.

Türen und Tor

Hauseingangstüre aus Glas-Metall mit wärmegeämmten Aluminiumprofilen mit Dreifach-Isolierverglasung, wo notwendig VSG/ESG nach Vorgabe SIGAB Richtlinie. Oberfläche einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Beschläge innen Glutz Merkur, Edelstahl matt gebürstet, aussen Stossgriff, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner. Innentüren aus Holz. Wohnungseingangstüren mit Spion, KABA-Ausschnitt und Dreipunktverriegelung. Stahlzarge spritzlackiert. Wo notwendig Brandschutz- und Klimatüren. Zimmertüren als Blockfuttertüren, Rahmen Holz massiv, Türblatt furniert, mit dreiseitigen Gummidichtungen. Die Türblätter sind jeweils stumpf einschlagend. Mit Einsteckschloss, Drücker und Bartschlüssel, in WC/Bad mit WC-Rosette. Drücker und Rosetten Edelstahl matt gebürstet, Typ Glutz Merkur oder gleichwertig. Zugangstüren von der Einstellhalle ins Untergeschoss mit Stahlzarge spritzlackiert. Wo notwendig als EI 30 Türen VKF zertifiziert (gem. Vorgabe Brandschutz), mit Türschliesser und elektrischem Türöffner. Rahmentüren zu den Räumen im Untergeschoss, fertig lackiert oder kunstharzbeschichtet.

Sonnenschutz

Bei allen Fenstern der Zimmer und Bäder Verbundraffstoren z.B. Typ VR 90, einzeln elektrisch bedienbar. Bei den Fenstern des Bereichs Kochen/Essen/Wohnen zur Loggia vertikale Stoffstoren z.B. Typ VSe Zip, einzeln elektrisch bedienbar. Pro Loggia jeweils ein vertikaler Stoffstoren z.B. Typ VSe Zip an der Fassade, elektrisch bedienbar, gemäss Konzept Architekt. Oberfläche der Metallteile einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Stoff aus der Standardkollektion des Herstellers, Farbe gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt.

Boden-/Wand-/Deckenbeläge

Monobeton in Kellerräumen. Schmutzschleusen aus Teppich beim Eingang im Erdgeschoss und Untergeschoss. Die Wohnungen werden durchgehend mit hochwertigen Eichen-Parkett-Dielen der Schweizer Firma Bauwerk ausgestattet (Budget Material Parkett fertig verlegt inkl. sämtlichen Zuschlügen und MwSt. CHF 120.-/m²). Im Treppenhaus und in den Abstellräumen der Wohnungen Feinsteinzeugplatten oder keramische Platten. Die Böden und Wände der Nasszellen werden mit Feinsteinzeugplatten oder keramischen Platten belegt (Verlegethöhe, Fugenbilder und Formate gemäss Konzept Architekt). Duschen vertieft ausgegossen und mit Feinsteinzuglatten oder keramischen Platten belegt. Die definitive Auswahl der Feinsteinzeugplatten bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Feinsteinzeug fertig verlegt inkl. sämtlichen Zuschlügen und MwSt. CHF 120.-/m²). Abdichtungen gemäss einschlägigen Normen und Abdichtungskonzept Architekt. Boden

Loggia mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten, Natursteinoptik (gemäss separatem Farb- und Materialkonzept). Decken der Wohnungen in Weissputz zum Streichen. Im Dachgeschoss 3-Schichtplatte oder ähnliches in Fichte oder Weisstanne. Wände der Wohnungen mit Abrieb 1 mm Körnung eingefärbt. In allen Wohnungen Vorinstallationen zum Anschliessen eines Einbaucheminées oder Schwedenofens Typ A1 (CH=B1) mit selbstschliessender Feuerraumtüre. Lieferung und Einbau des Einbaucheminées/Schwedenofens optional auf Käuferwunsch (nicht im Kaufpreis inkludiert).

Küche

Kücheneinteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekt, V-Zug-Apparate (Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine, Kompaktbackofen, Dampfbackofen Kombisteamer), Induktionskochstelle mit Glaskeramik mit integriertem V-Zug-Kochfeldabzug (Umluftsystem). Fronten in Kunstharz. Arbeitsplatte in Naturstein Preisklasse 4 und Rückwände aus lackiertem Glas. Unterbauleuchten bei Hochschränken. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss zur Verfügung stehender Standardofferte und separaten Plänen des Architekten.

Elektroanlagen

Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des eidg. Starkstrominspektorates. Hauptverteilungen: Elektrozuleitung bis Hauptverteilung geführt. Zählerplätze mit Sicherheits-, Fehlerstromschutz und Regelautomaten für allgemeine Raumzonen. Unter-

verteilung: Zuführung der Wohnungsleitungen von der Hauptverteilung zur Unterverteilung in zugewiesener Steigzone oder eingelegt. Allgemein: Sämtliche Installationen Unterputz ausser bei Sichtmauerwerk im Untergeschoss. Erdungen im Fundament. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage in Briefkastenanlage bei Hauseingangstüre integriert. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage bei der Rampe zur Einstellhalle. Elektrischer Türöffner für Hauseingangstüre und Eingangstor der Einstellhalle. Pro Wohn- und Schlafräum zwei 3-fach Steckdosen und in Wohnräumen zwei Multimediaanschlüsse, in Schlafräumen ein Multimediaanschluss. Storen elektrisch, einzeln steuerbar, keine Zentralsteuerung. Details/Positionen gemäss Ausführungsplänen Elektro.

Heizungsanlage

Erdsonden und Sole/Wasser-Wärmepumpe für Warmwasser und Heizenergie. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnungen. Raumthermostaten in allen Zimmern und im Bereich Kochen/Essen/Wohnen der Wohnungen. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 20° in den Wohnräumen und auf 22° in den Nasszellen ausgelegt. Freecooling-Funktion über die Fussbodenheizung in den Wohnungen.

Lüftungen

Einbau von dezentralen Kleinlüftern (z.B. Limodor) in den Nasszellen und gefangenen Räumen wo notwendig. Adsorptionsentfeuchtungsanlage in Kellerräumen im Untergeschoss.

Sanitäranlagen

Einteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekt. Lieferung und schallgedämmte Montage der Apparate. Die definitive Auswahl für die sanitären Apparate bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss zur Verfügung stehender Standardofferte und separaten Plänen des Architekten. Fallleitungen, Zweig- und Anschlussleitungen in Kunststoffrohren PE-Silent (Geberit) samt Formstücken.

Umgebung

Humusieren und herauslesen grösserer Steine. Feinplanie und Ansaat der Grünflächen und Böschungen. Rasensaat durch den Gärtner. Kiesstreifen entlang der Fassade. Hauszugang mit Pflastersteinen und Besucherparkplätze asphaltiert, Betonfertigstufen wo notwendig. Gemäss separatem Farb- und Materialkonzept. Liefern und pflanzen von einheimischen Sträuchern gemäss Umgebungskonzept Architekt.

Bemerkungen

– Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA-Normen werden eingehalten.
– Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 10 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsitzen mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung, den einmaligen Besuch einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung

sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 125.–/h exkl. MwSt.).

- Änderungen an diesem Baubeschrieb 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.
- 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 125.–/h exkl. MwSt.).
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inkl. Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- 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 übernehmen die Verkäufer und Käufer je hälftig.
- Die Bruttogeschossfläche (BGF) beinhaltet sämtliche Wohnräume inkl. Abstellräume, Innenwände und Aussenwände bis 30 cm Wandstärke. Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen und Allgemeinflächen (Treppenhaus) sind nicht in der BGF enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- 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.

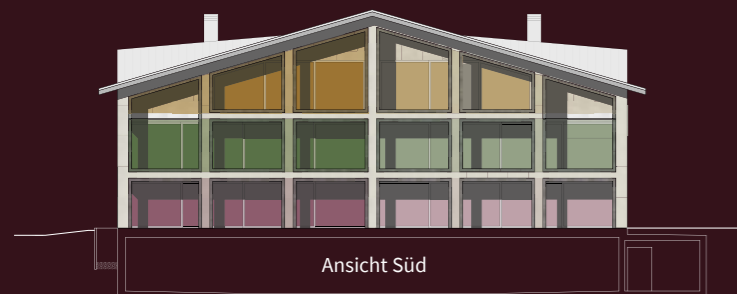
Stand: 07.04.2021



GRUNDRISSE

Angebot

Anzahl	Grösse	Geschoss	Bruttogeschossfläche
4×	4½-Zimmer-Wohnung	EG / OG	152.0 m ²
2×	3½-Zimmer-Wohnung	DG	143.8 m ² / 135.7 m ²





Visualisierung
4½-Zimmer-Wohnung EG

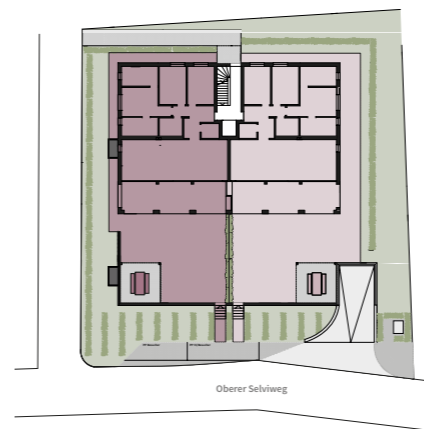
ERDGESCHOSS

W1 | 4 ½-Zimmer-Wohnung

Bruttogeschossfläche	152.0 m ²
Terrasse	41.3 m ²
Garten	191.9 m ²
Geräte/Keller	35.2 m ²

W2 | 4 ½-Zimmer-Wohnung

Bruttogeschossfläche	152.0 m ²
Terrasse	41.3 m ²
Garten	158.1 m ²
Geräte/Keller	30.5 m ²



OBERGESCHOSS

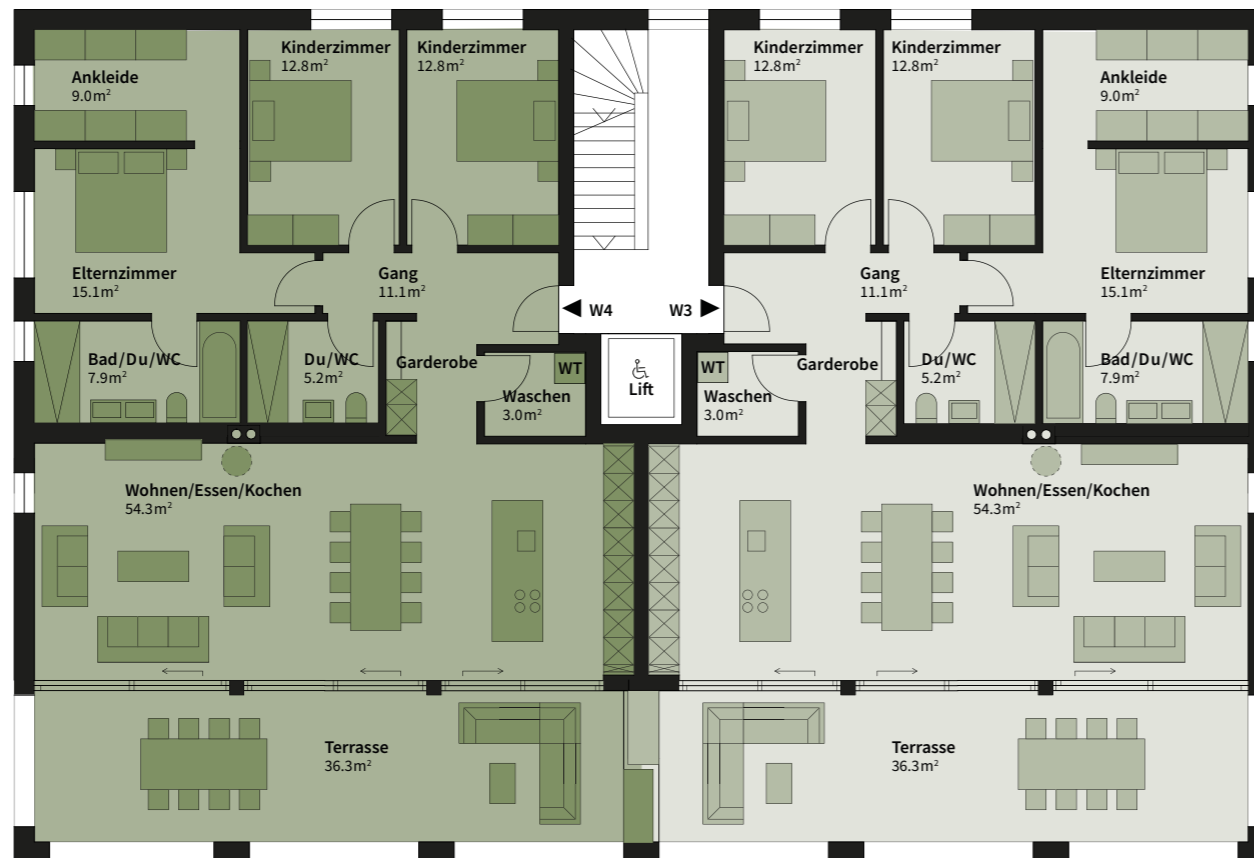


W3 | 4 1/2-Zimmer-Wohnung

Bruttogeschossfläche	152.0 m ²
Terrasse	36.3 m ²
Geräte/Keller	30.2 m ²

W4 | 4 1/2-Zimmer-Wohnung

Bruttogeschossfläche	152.0 m ²
Terrasse	36.3 m ²
Geräte/Keller	30.2 m ²





Visualisierung
3½-Zimmer-Wohnung DG

DACHGESCHOSS

W5 | 3½-Zimmer-Wohnung

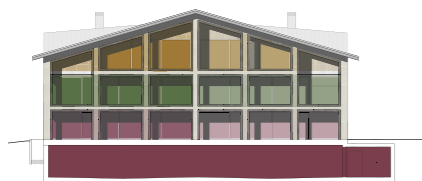
Bruttogeschossfläche	143.8 m ²
Terrasse	25.3 m ²
Geräte/Keller	30.1 m ²

W6 | 3½-Zimmer-Wohnung

Bruttogeschossfläche	135.7 m ²
Terrasse	23.7 m ²
Geräte/Keller	25.8 m ²



UNTERGESCHOSS



W1	Parkplatz-Nr.	1, 2, 3
	Geräte/Keller	35.2 m ²
W2	Parkplatz-Nr.	6, 7, 8
	Geräte/Keller	30.5 m ²
W3	Parkplatz-Nr.	15, 16, 17
	Geräte/Keller	30.2 m ²
W4	Parkplatz-Nr.	9, 10, 11
	Geräte/Keller	30.2 m ²
W5	Parkplatz-Nr.	12, 13, 14
	Geräte/Keller	30.1 m ²
W6	Parkplatz-Nr.	4, 5
	Geräte/Keller	25.8 m ²





VERKAUF/BERATUNG

Möchten Sie Ihren Wohntraum verwirklichen?

Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir beraten Sie gerne.

AZ Immo AG

Ringstrasse 37 | 7000 Chur
Bahnhofstrasse 27 | 9443 Widnau

Ramon Schilt

rs@azimmobilien.ch | +41 79 743 05 68 | azimmobilien.ch

IMMOBILIEN

Ein echtes Zuhause für mehr Freiheit
und Lebensqualität.

ARCHITEKT

KAUNDBE
architekten

BAUHERR

R. Kunz Immobilien