CASA STARVIZ

NATÜRLICH AUTHENTISCH ECHT

CASA STARVIZ

EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS IN SICHTBETON

Ersatzbau mit Status Zweitwohnsitz

187 m² Bruttowohnfläche auf drei Geschossen

Individuelle Grundrisse durch Anlehnung an historische Substanz

Aussergewöhnliches Wohngefühl dank Einsatz natürlicher Baustoffe

Energiegewinnung mittels nachhaltiger Erdsonden-Wärmepumpe

Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner

Unverbaubare Aussicht nach Süden in die Bündner Bergwelt

SÜDANSICHT · WOHNHAUS UND RUNDHOLZSTALL

SAGOGN

Surselva, Graubünden

Sagogn – der Geheimtipp für Golfer, Naturliebhaber und Sportler. Das charmante Bündner Bergdorf mit knapp 700 Einwohnern liegt auf einer ausgedehnten, ebenen Terrasse im Tal entlang des Vorderrheins, nahe der Oberalp- und Lukmanierroute zwischen Flims und Ilanz. Die ruhige, idyllische Lage, abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch kurzen Wegen in die Tourismuszentren, bietet sowohl hier Ansässigen als auch Feriengästen höchste Lebensqualität und macht Sagogn zum Geheimtipp für Geniesser und Aktivurlauber.

Diverse Freizeitbeschäftigungen wie Wandern, Biken, Golfen, Klettern, Wildwasserfahren sowie sämtliche Wintersportarten können in der unmittelbaren Umgebung in traumhafter Natur ausgeübt werden. So liegt ein 18-Loch-Golfplatz am Dorfrand, und die international bekannte Tourismusdestination Laax ist mit dem Auto in fünf Minuten zu erreichen.

Sagogn erreicht man von Zürich aus mit dem Auto in ca. anderthalb Stunden Fahrzeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut zwei Stunden. Auch das Tessin, mit seinem mediteranen Flair, ist ebenfalls in knapp zwei Autostunden zu erreichen.

WINTER GENIESSEN...
Surselva, Graubünden

LAAX – GRENZENLOSER SKIGENUSS
Das einmalige Winterresort Laax ist Erlebnis pur: Winter in Laax bedeutet 224 Pistenkilometer, vier Snowparks, Europas grösste Halfpipe und erste Freestyle-Halle, eine Freestyle Academy, gastronomische Vielfalt am Berg und im Tal, die keine Wünsche offen lässt, sowie jede Menge Events und Konzerte für Ihren Winterurlaub.

LANGLAUF
Die Region bietet ein abwechslungsreiches Loipennetz mit 55 km doppelt gespurten Loipen für klassische und Skating-Technik in Bargis, Flims, Sagogn und Trin. Die Startpunkte und Langlaufzentren sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Flims Laax Falera Shuttle und Postauto Graubünden) gut erreichbar. Zudem stehen in der Nähe der Loipen Parkplätze zur Verfügung. In Sagogn gibt es ausserdem eine Nachtloipe.

SPORTZENTRUM FLIMS
Das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims bietet im Winter diverse Aktivitäten unter einem Dach: Ein Hochseilpark, eine Eishalle und ein Ausseneisfeld für Eishockey, Curling, Eisstockschiessen und Eiskunstlauf sowie ein Schiesskeller.

WINTERWANDERN UND NORDIC WALKING
Im Winter stehen den Gästen von Flims, Laax, Falera, Sagogn und Trin rund 100 km Wander- und Spazierwege zur Verfügung. Das gesamte Wanderwegnetz ist markiert und wird regelmässig präpariert.

SCHLITTELN
Von Foppa nach Flims und von Curnius nach Falera bieten gleich zwei Schlittelbahnen im Gebiet Flims, Laax und Falera Spass für die ganze Familie.

SOMMER ERLEBEN...
Surselva, Graubünden

BIKEN – DIE BERGWELT AUF ZWEI RÄDERN ENTDECKEN
Die beliebte Bike-Destination Flims mit den drei Orten Flims, Laax und Falera umfasst insgesamt 330 km Mountainbike-Routen. Von leichten Cross Country-Strecken über Marathontouren und wahren Freeride-Highlights bis zu einem ausgebauten Flyer-Elektrobike-Netz wird alles geboten.

WANDERN – IDYLLISCHE TÄLER UND IMPOSANTE GIPFEL
Auf 250 km führen beschilderte Wege vorbei an zahlreichen Naturwundern, wie an dem von der UNESCO als Weltnaturerbe ausgezeichneten "Tektonikarena Sardona". Im Schatten der Felsformationen Martinsloch und Tschingelhörner beginnt der neue Wasserwanderweg «Trutg dil Flem». Natur und Genuss finden bei den beliebten Kulinarik-Trails zusammen.

BADESEEN – SCHWIMMEN, FAULENZEN UND SONNENBADEN
Caumasee und Crestasee sind berühmt für ihr glasklares, türkisgrünes Wasser und ideal zur Abkühlung und Erholung nach anstrengenden Bikeausflügen oder Wandertouren.
Der Laaxersee bietet mit einem Beachvolleyballfeld, einem Kinderspielplatz mit Pumptrack, Feuerstellen und einer Pedalobootsvermietung eine einmalige Kombination von Badespass und Bergferien.

IN- UND OUTDOOR ERLEBNISSE
Auch im Sommer bietet das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims diverse Freizeitbeschäftigungen wie einen Hochseilpark, eine Eishalle, einen Skatepark, Tennis, Minigolf, einen Schiesskeller u.v.m. an.
Die Freestyle Academy Laax ist Europas erste Freestyle-Halle, ein moderner Spielplatz für Snowboarder, Freeskier, Skater und Biker. Einsteiger und Profis haben hier das ganze Jahr Spass mit Jumps und Tricks und können wetterunabhängig trainieren.

GOLF – UNVERGESSLICHE RUNDEN VOR IMPOSANTER KULISSE
Golfclub Sagogn: Der Buna Vista Golfclub in Sagogn gehört zu den schönsten Golfplätzen der Schweiz. Hoch über dem Vorderrhein gelegen bietet der 18-Loch-Platz anspruchsvolle Spielbahnen und einen einmaligen Blick in die Bergwelt der Surselva. Die Golf Academy verhilft mit Golf Professional Paul Rowe, Swiss PGA Pro, auch Anfängern zur Platzreife.

Golfclub Domat/Ems: Der Golfplatz gleich vor den Toren der Alpenstadt Chur bietet 90 ha Raum für einmalige Golferlebnisse im Churer Rheintal. Die 1996 eröffnete 27-Loch-Anlage in Domat/Ems steht für komplettes und herausforderndes Golfvergnügen. Die grosszügig angelegte Trainingsanlage ist in der Golfszene sehr bekannt und gilt als eine der besten in der Schweiz.

WELLNESS-ANGEBOTE
Gönnen Sie Körper und Geist Erholung pur: In den vielen Wellnessoasen der Region finden Sie zum Beispiel ein Hamam, zahlreiche Saunas, Dampfbäder und ein vielseitiges Massageangebot.

KULTUR UND LIFESTYLE
Die Region bietet eine attraktive Kultur vor eindrücklicher Bergkulisse. Die Konzerte des "Klassiksommers Flims" laden zum Hören und Staunen ein. Oder tauchen Sie mit einer Dorfführung tief in die Geschichte von Flims oder Laax ein. Noch weiter zurück drehen Sie das Rad der Zeit im Parc La Mutta: Die mystischen Megalithen stehen seit der Bronzezeit in Falera. Und wer einen Blick in die Sterne wagen will, kommt in der Sternwarte Mirasteilas mit dem grössten öffentlich zugänglichen Teleskop der Schweiz auf seine Kosten.

Quellen: www.laax.ch; www.flims.ch; www.sagogn.ch

CASA STARVIZ

Konzept, Material, Nachhaltigkeit

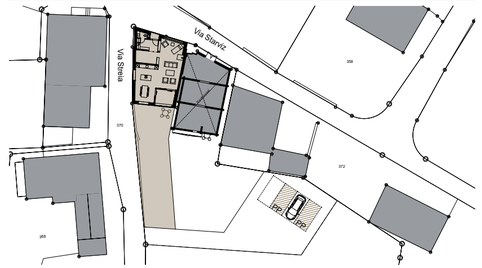
Das über 100 Jahre alte Bünder Wohnhaus wurde über die Jahre sehr stark vernachlässigt und unprofessionell teilsaniert. Eine Sanierung des Bestands hätte demnach die aktuellen Anforderungen nicht erfüllen können und ein Neuaufbau im Hofstattrecht mit ortstypischen Satteldach war dadurch unabdinglich. Der Dachrand lehnt sich mit seinem leichten Überstand an die alte Baustruktur an. Zurückhaltende Detaillierungen finden sich in der Gestaltung der Fenster, dem Anbau mit Sockel und des Daches wieder.

Der Höhenunterschied der bestehenden Umgebung wird aufgenommen. Der geschützte Zugang führt überdacht ins Wohngeschoss, wie es auch beim früheren Wohnhaus der Fall war. Durch das abfallende Gelände in Richtung Süden wird ein Gartenausgang durch das Untergeschoss ermöglicht. Die privaten Räume können geschützt im Obergeschoss untergebracht werden.

Die Hauptkubatur des Gebäudes erscheint in einer sorgfältig ausgewählten Betonstruktur, die sich farblich und materiell an den Felsen der Bündner Berge orientiert und dem Wohnhaus Charakter und Bodenhaftung verleiht. Der Anbau mit zurücktretender Fassade aus horrizontaler Brettschalung ordnet sich dem Haupthaus unter und akzentuiert dieses.

Heimisches Holz findet sich auch im Haupthaus, in den Fensterrahmen und der Verkleidung der einspringenden Loggien wieder. Das Zusammenspiel von Holz und Stein wurde vom historischen Vorbild übernommen und neu interpretiert. Für die Dacheindeckung und Metallarbeiten wird vorwiegend Kupfer als weiteres puristisches Material, neben Holz und Stein eingesetzt.

PARZELLIERUNG



ZWEITWOHNSITZ

Das Projekt ist als Zweitwohnsitz ohne Nutzungsbeschränkung baubewilligt.

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Bruttowohnfläche*	187 m²
Raumhöhe (maximal)	2.54 m (4.25 m)
Loggien + Terrasse	14 m² + 19 m²
Keller/Technik/Abstellraum	16 m²
Gartenterrasse + Gartenfläche	115 m²
Grundstücksfläche	230 m²
zusätzl. Parkfläche für zwei PKW	25 m²

*BWF = Summe der Flächen sämtlicher innerhalb der Aussenwände liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge, Innenwände und Treppen. Nicht aber Aussenwände, Terrassen, Balkone sowie Keller und Technikräume.

LAGEPLAN

Am Rande des historischen Ortsteils Vitg Dadò, an der Kreuzung von Via Starviz und Via Streia liegt das neu errichtete Sichtbetonhaus Starviz. Die Parzelle des Gebäudes ist nach Süden hin unverbaut und einheimische Obstbäume zieren das Gartenbild.

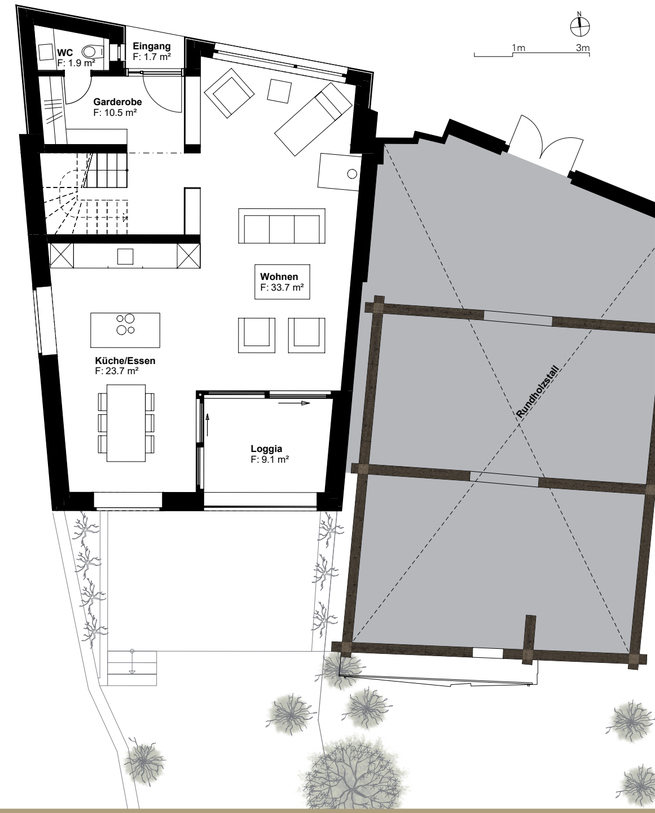
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der Dorfkern mit dem berühmten Schlössli Aspermont befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Busstation mit regelmässigen Verbindungn zu den Bergbahnen liegt nur gute 250 Meter entfernt. Den 18-Loch-Golfplatz erreicht man in wenigen Gehminuten und wunderbare Spaziergänge, Wanderungen, sowie Langlauf- und Biketouren können direkt von der Haustür aus unternommen werden.

EINGANGSGESCHOSS

Das Wohnhaus ist vom Norden her über die Via Starviz erschlossen. Über den, von der Strasse zurückspringenden, überdachten Eingangsbereich betritt man die grosszügige Garderobe und das Treppenhaus, von dem man direkt ins Garten- bzw. ins Dachgeschoss gelangt. Der Garderobe angegliedert befindet sich das Gäste-WC.

Weiter, vorbei am offenen Treppenhaus mit gewendelter Kragstufentreppe, gelangt man in den Wohnbereich. Dieser gliedert sich in eine Leseecke im Norden und in das eigentliche Wohnzimmer mit Sofalandschaft im Zentrum des Gebäudes. Der Specksteinofen, welcher aus dem abgebrochenen Altbau übernommen wurde, wird restauriert und findet hier, im Übergang dieser beiden Bereiche, seinen neuen Platz. Der Wohnraum erweitert sich Richtung Süden durch die Loggia. Der geschützte Aussenbereich wird nur durch verglaste Schiebetüren vom Wohnzimmer sowie von Küche und Essbereich getrennt.

Zwei grosse, aussenbündige Fenster in der Küche und im Esszimmer machen die umliegende Landschaft noch besser erlebbar. Die wandbreiten Fensterbänke auf Sitzhöhe laden zum Verweilen ein und versprechen einen unvergleichbaren Ausblick in die Bündner Bergwelt.



GARTENGESCHOSS

Über das zentral gelegene Treppenhaus gelangt man in das Untergeschoss. Die Gestaltung der Treppe wechselt hier auf halber Raumhöhe von den, aus der Sichtbetonwand auskragenden Holzstufen, über zu einem Treppensockel mit massiven Sitzstufen. Der Weinkeller ist von der Treppe her bereits durch eine runde, verglaste Wandöffnung ersichtlich, erschlossen wird er vom Flur aus mittels einer grossen Glastüre.

Den Flur entlang Richtung Gartenterrasse, betritt man links das Schlafzimmer. Das Zimmer öffnet sich gegen Süden durch eine grossflächige Glasfassade mit Schiebetüre direkt in den Garten. Die Trennwand zwischen Stallgebäude und Wohnhaus aus Bruchstein wurde hier weitestgehend erhalten und verleiht dem Raum eine ganz besondere Stimmung. Gegenüberliegend befindet sich das dazugehörige Badezimmer und eine Sauna mit geschütztem Ausblick in die Berge.

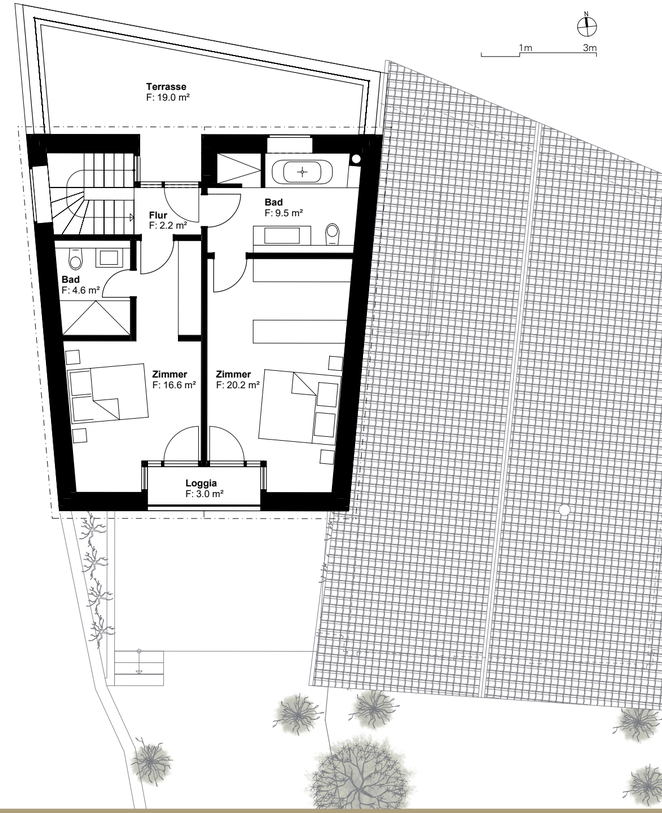
Ein Keller- und Abstellraum sowie der Technikraum sind im nordöstlichen Gebäudeteil untergebracht und durch den Flur erschlossen.

DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss befinden sich zwei, der insgesamt drei Schlafzimmer, wobei das Masterschlafzimmer mit eigenem Bad den grössten Teil der Fläche in Anspruch nimmt. Vom Treppenhaus aus betritt man zuerst das Masterbad mit einem speziell designten Element in dem Badewanne und Dusche untergebracht sind. Dem gegenüber liegt der Waschtisch mit Lavabo und Spiegelschrank sowie ein WC. Vom Bad kommt man schliesslich ins Schlafzimmer inklusive eingebauter Ankleide mit raumtrennender Wirkung.

Das zweite Schlafzimmer erreicht man direkt vom Flur aus. Das dazugehörige Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC ist als abgeschlossene Nasszelle in den Grundriss des Zimmers integriert und von dort aus zugänglich. Die Dachschrägen und der einspringende, verglaste Zugang zur gemeinsamen Loggia in der Südfassade mit Panoramablick verleihen beiden Schlafzimmern einen besonderen Charakter.

Die einspringende Glasfassade als Stilelement findet sich auch im Treppenhaus wieder. Über sie erreicht man die Dachterrasse auf dem angebauten Eingangsbereich. Stimmungsvoll platzierte Bepflanzung bringt Sichtschutz und erzeugt eine angenehme Atmosphäre im Aussenbereich.



ROHBAU

WÄNDE

Sämtliche Aussenwände des Hauptbaukörpers werden in Sichtbeton mit zweischaligem Aufbau ausgeführt (aussen und innen Sichtbeton, Wärmedämmung im Kern). Der angefügte Eingangsbereich im Erdgeschoss wird nach historischem Vorbild in Holzbauweise errichtet.
Alle tragenden Innenwände sind, nach Materialkonzept der Architektin, in Sichtbeton oder als Mauerwerk ausgebildet, nicht tragende Wände allenfalls als Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktion.

DECKEN/BODENPLATTE

Fundamentplatte und Geschossdecken in Stahlbeton.

DACH

Das Satteldach wird in konventioneller Holzbauweise ausgeführt. Eine mineralische Zwischensparrendämmung erfüllt die wärmetechnischen Anforderungen des Energienachweises. Dacheindeckung und Spenglerarbeiten sind in Kupferblech vorgesehen.

FASSADE

Die Sichtbetonoberflächen des Hauptvolumens werden mit horizontal angeordneter Schalungstafel-Struktur gestaltet. Im Eingangsbereich kommt eine dunkelgrau gestrichene Bretterfassade mit horizontaler Anordnung zum Einsatz. In den Loggien kommt eine Holzverkleidung zum Einsatz.

FENSTER

Holzfenster und Schiebetüren in Eiche mit 3-fach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker.

TÜREN

Eingangstüre: Holzrahmen mit 3-fach Isolierverglasung und 3-Punkt-Sicherheitsschloss. Zimmertüren: Blockfuttertüren aus Massivholz.

TREPPEN

Innentreppen werden als Kragstufentreppen in Holz, der Treppensockel mit Sitzstufen im Gartengeschoss in Beton ausgeführt.

INSTALLATIONEN

ELEKTROINSTALLATIONEN

Das Gebäude wird je Raum mit einem Lichtschalter und zwei Steckdosen sowie einem Leuchtenanschluss ausgerüstet. Eine Grundbeleuchtung in den Zimmern und Gängen, Unterbauleuchten und Spots in der Küche, Badbeleuchtung sowie Beleuchtung der Aussensitzplätze werden gemäss Lichtkonzept ausgeführt. Neben- und Kellerräume sind mit einer Deckenleuchte und einer Steckdose bestückt.
Der Aussensitzplatz ist mit einem Lichtschalter innen und einer wasserfesten Steckdose an der Hauswand versehen.
Die Beleuchtung des Hauszugangs wird manuell gesteuert.
Multimediasteckdosen und weitere elektrische Anschlüsse und Anlagen gemäss Elektroplan Architektur und Fachplanung.

SANITÄRANLAGEN

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Erdsonden-Wärmepumpe.
In den Nasszellen werden hochwertige Sanitärapparate, Armaturen

KURZBAUBESCHRIEB

und Garnituren installiert: Komfortable Badewanne, bodenebene Duschtassen, Wandklosettanlagen und Waschtische vom Schreiner mit Lavabos. Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung in den Badezimmern. Ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler ist vorgesehen.

HEIZUNGSANLAGE

Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Regulierungsmöglichkeit je Raum.

WOHNUNGSAUSBAU

BODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

Erdgeschoss und Obergeschoss: Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Darauf verlegt 3-Schicht Parkett in Eiche.
Untergeschoss: Eingefärbter Anhydrit-Unterlagsboden, angeschliffen und versiegelt.

WANDVERKLEIDUNG

Die Sichtbetonoberflächen werden, wie aussen, mit horizontal angeordneter Schalungstafel-Struktur ausgeführt. Alle weiteren Wandoberflächen werden verputzt und weiss gestrichen.
In den Nasszellen kommt zusätzlich ein Spachtelbelag zum Einsatz.

DECKEN- UND DACHUNTERSICHT

Sämtliche Geschossdecken werden mit Weissputz versehen. Die Dachuntersicht wird weiss gestrichen.

KÜCHE

Die Küche wird von der Architektin detailgetreu entworfen und vom Schreiner ausgeführt: Fronten schwarzgrau lackiert, Arbeitsfläche in Edelstahl dunkel oxidiert. Küchenrückwand in Sichtbeton.
Hochwertige Küchengeräte von Miele: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Backofen, Kombi-Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion, Herd mit arbeitsflächenintegriertem Abzug (Bora).

SCHREINERARBEITEN

Die Garderobe im Eingangsbereich, integrierte Regale im Wohnzimmer, die Ankleide mit Einbauschränken im Master-Schlafzimmer sowie Flaschenregale im Weinkeller werden passgenau angefertigt. Farbe und Material gemäss Architektur.

CHEMINÉE

Der historische Specksteinofen, welcher aus dem abgebrochenen Altbau übernommen wurde, wird nach aktuellen Brandschutzanforderungen restauriert.

SAUNA

Im Gartengeschoss ist eine massangefertigte Sauna mit einseitiger Glasfront untergebracht.

UMGEBUNG

Der Garten wird mit einem Gartensitzplatz und ländlicher Bepflanzung gestaltet. Zwei Stellplätze stehen im südöstlichen Teil des Grundstückes zur Verfügung, davon ein Aussenparkplatz und ein überdachter Parkplatz im vorgesehenen Carport.

KAUFBESTIMMUNGEN

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die von Mann Architektur GmbH keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferin muss sich mittels einer Käufer-Due-Diligence selber ein Bild über die Tatsachen machen sowie die Unterlagen und Informationen auf Richtigkeit überprüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung des Herausgebers weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

VERKAUFSABWICKLUNG / VERKAUFSPREISE

Gemäss Beilage.

Von Mann Architektur GmbH wird vom Verkäufer entschädigt und wahrt dessen Interessen. Provisionsansprüche von Intermediären/Vermittlern etc. werden abgelehnt, auch wenn durch ihr Wirken oder durch diese Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaften initiiert wird. Vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Das vorliegende Angebot ist eine unverbindliche Offerte.

BAUHERR
Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

ARCHITEKTUR, BERATUNG UND VERKAUF
von Mann Architektur GmbH
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

VISUALISIERUNGEN
echt 3D GmbH
Pfingstweidstrasse 6, 8005 Zürich

VISITENKARTE

2-FACHE LASCHE

EIN PROJEKT VON

Elviro Immobilien

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

VERKAUF UND BERATUNG
ARCHITEKTUR UND GESAMTLEITUNG

von mann architektur

von Mann Architektur GmbH
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

Tel.: +41 44 554 61 51 · Mobil: +41 76 475 81 76
immobilien@vonmann.ch · www.vonmann.ch