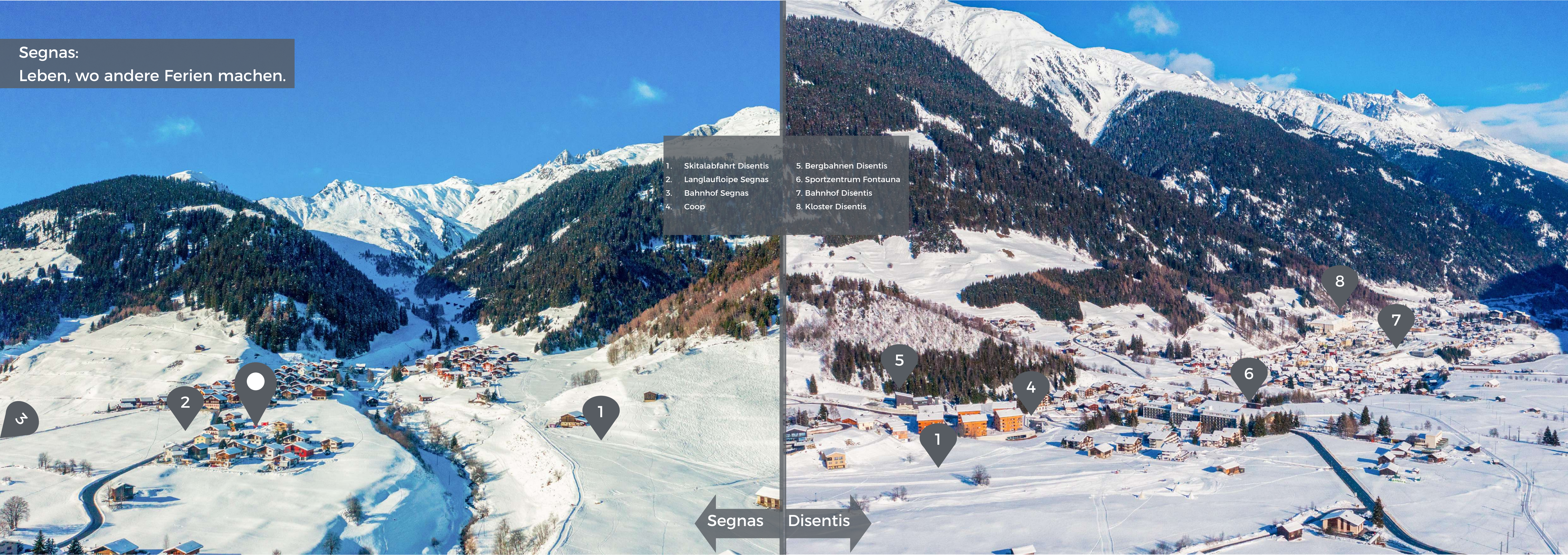




NEUBAU CASA MUSCHNA, 71 86 SEGNAS
VERKAUF 3.5 & 4.5 ZIMMER-WOHNUNGEN
ERSTWOHNSITZ



Bezug
Sommer / Herbst
2025



Segnas:
Leben, wo andere Ferien machen.

- 1. Skitalabfahrt Disentis
- 2. Langlaufloipe Segnas
- 3. Bahnhof Segnas
- 4. Coop
- 5. Bergbahnen Disentis
- 6. Sportzentrum Fontauna
- 7. Bahnhof Disentis
- 8. Kloster Disentis

3

2



1

5

4

1

6

8

7

← Segnas Disentis →

Die Überbauung:
Lässt keine Wünsche offen.



Das Projekt im Überblick

* Bezugstermin	Sommer / Herbst 2025
* Adresse	Via Muschnas 3, 7186 Segnas
* Parzelle-Nr.	132
* Anzahl Wohnungen	7
* Wohnungsgrössen	3.5 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen
* Nutzungsart	Erstwohnsitz
* Anzahl Einstellplätze	10 Auto-Einstellplätze
* Anzahl Aussen-Parkplätze	5 Aussen-Parkplätze
* Verkaufspreise	Siehe separate Verkaufspreisliste

Arbeiten in Disentis/Mustér

Entdecken Sie berufliche Möglichkeiten in Disentis/Mustér, einer bedeutenden Tourismusdestination mit ganzjährigen Arbeitsplätzen in nahezu allen Branchen.

Die Gemeinde und die Region verzeichnen ein gesundes Wachstum und bieten auch zukünftig vielfältige Berufsperspektiven. Ob im Detailhandel, bei Banken, im Tourismus, in der Gastronomie, der Hotellerie, der Baubranche, der Bildung oder im Pflegebereich – Disentis/Mustér bietet eine breite Palette an Arbeitsmöglichkeiten.

Sie haben die Wahl, in Betrieben unterschiedlicher Grössenordnungen zu arbeiten, und können somit den Arbeitsplatz finden, der am besten zu Ihren Bedürfnissen passt.

Die Highlights im Überblick

- * Kaminanschluss in jeder Wohnung
- * Wärmepumpe: Umweltfreundlich und unterhaltsarm
- * Photovoltaikanlage für die eigene Stromproduktion
- * Überdachter Balkon mit herrlicher Aussicht
- * Zwei Badezimmer in jeder Wohnung
- * Minergie-Standard (nicht zertifiziert)
- * Ausbaumöglichkeit für E-Ladestationen in der Tiefgarage
- * Dachwohnung mit direktem Liftzugang
- * Persönlicher Wirtschaftsraum im Untergeschoss.
- * Kellerabteil pro Wohnung im Untergeschoss.

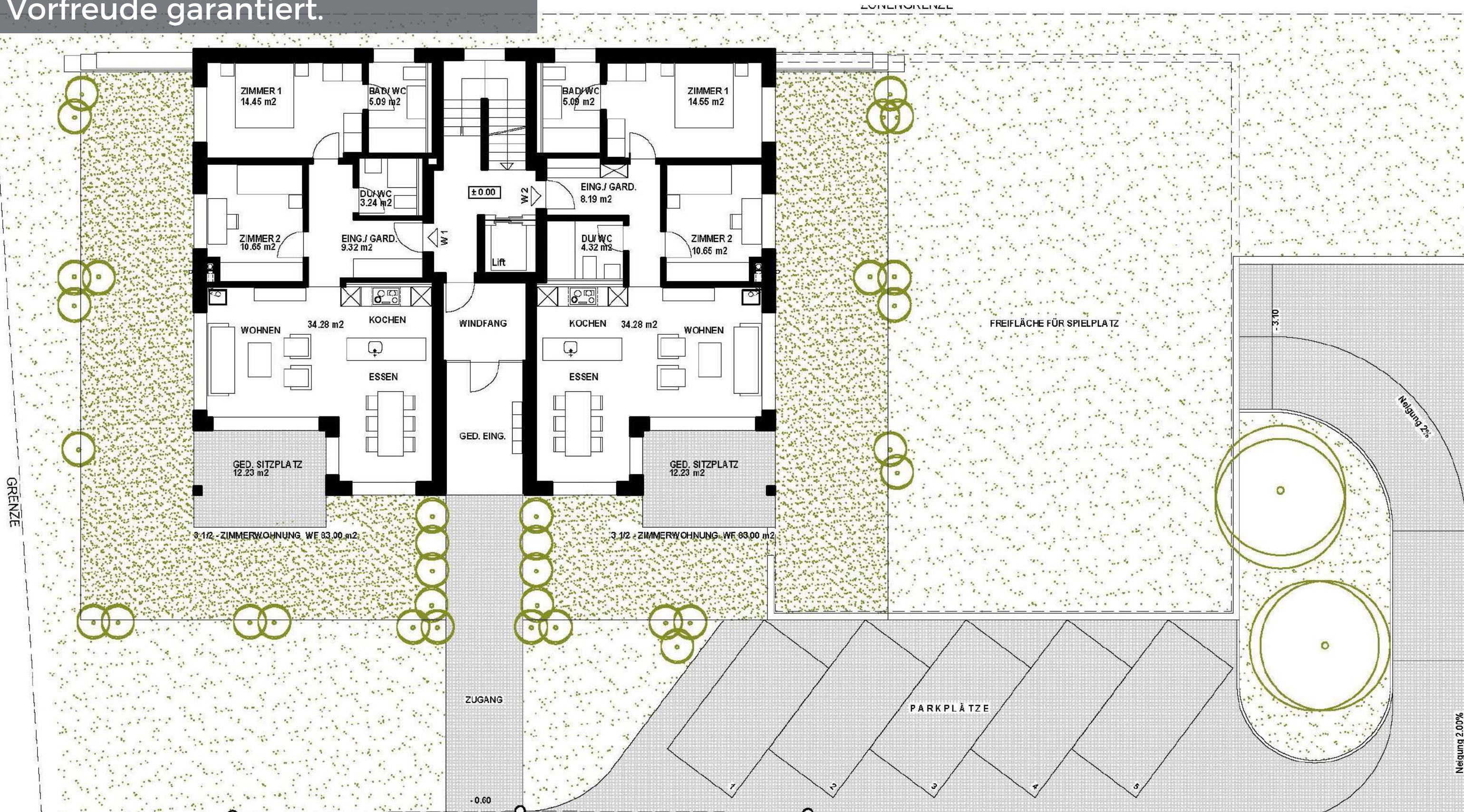
Leben in Disentis/Mustér

Leben, wo andere Ferien machen. In unserer aufstrebenden Tourismusgemeinde erwarten Sie nicht nur zahlreiche berufliche Perspektiven, sondern auch eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten.

Egal ob im Winter, im Sommer, bei Sonnenschein oder Regen – Ihre Freizeitgestaltung kennt hier keine Grenzen. Ob beim Sport, kulturellen Veranstaltungen oder in den örtlichen Vereinen – die Region bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Disentis, mit seiner einzigartigen Lage, bietet Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit nach überall hin. Dank des Lukmanier- und Oberalppasses Sie Zürich, Uri oder das Tessin mühelos und rasch. Der Lukmanierpass ist das ganze Jahr über geöffnet, während Sie im Winter über den Oberalpass mit dem Zug reisen können.

Planunterlagen:
Vorfreude garantiert.



Wohnung 1

Grösse	3.5
Lage	EG West
Wohnfläche*	83.00 m ²
Balkon	12.23 m ²
Keller	7.07 m ²
Wirtschaftsraum	6.31 m ²
Persönlicher Garten	

Verkaufspreise

Wohnung	665'000.00
*inkl. Innenwände, exkl. Aus-senwände	

Wohnung 2

Grösse	3.5
Lage	EG Ost
Wohnfläche*	83.00 m ²
Balkon	12.23 m ²
Keller	7.07 m ²
Wirtschaftsraum	6.33 m ²
Persönlicher Garten	

Verkaufspreise

Wohnung	660'000.00
*inkl. Innenwände, exkl. Aus-senwände	



Erdgeschoss

Erdgeschoss



4 1/2 - ZIMMERWOHNUNG WF 99.82 m²

3 1/2 - ZIMMERWOHNUNG WF 83.17 m²

Wohnung 3

Grösse	4.5
Lage	1. OG West
Wohnfläche*	100.00 m ²
Balkon	12.23 m ²
Keller	7.39 m ²
Wirtschaftsraum	6.31 m ²

Verkaufspreise

Wohnung	785'000.00
*inkl. Innenwände, exkl. Aus-senwände	

Wohnung 5

Grösse	4.5
Lage	2. OG West
Wohnfläche*	100.00 m ²
Balkon	12.23 m ²
Keller	7.50 m ²
Wirtschaftsraum	6.33 m ²

Verkaufspreise

Wohnung	790'000.00
*inkl. Innenwände, exkl. Aus-senwände	

Wohnung 4

Grösse	3.5
Lage	1. OG Ost
Wohnfläche*	83.00 m ²
Balkon	12.23 m ²
Keller	7.39 m ²
Wirtschaftsraum	6.31 m ²

Verkaufspreise

Wohnung	670'000.00
*inkl. Innenwände, exkl. Aus-senwände	

Wohnung 6

Grösse	3.5
Lage	2. OG Ost
Wohnfläche*	83.00 m ²
Balkon	12.23 m ²
Keller	8.82 m ²
Wirtschaftsraum	6.31 m ²

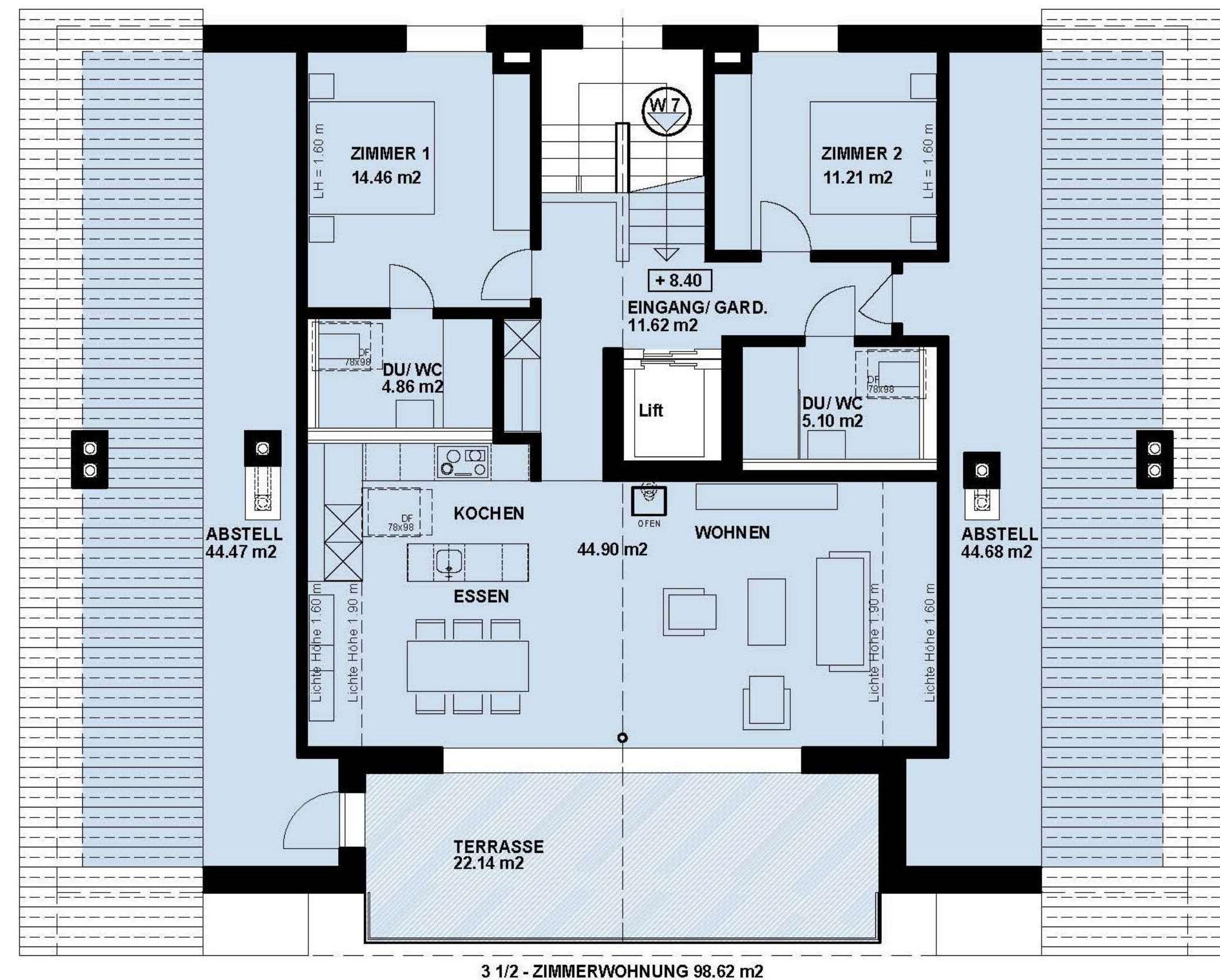
Verkaufspreise

Wohnung	675'000.00
*inkl. Innenwände, exkl. Aus-senwände	



4 1/2 - ZIMMERWOHNUNG WF 99.68 m²

3 1/2 - ZIMMERWOHNUNG WF 83.03 m²



Wohnung 7

Grösse	3.5
Lage	3. OG
Wohnfläche*	98.62 m ²
Balkon	22.14 m ²
Keller	7.58 m ²
Wirtschaftsraum	6.44 m ²
Estrich	50 m ² ca.

Verkaufspreis

Wohnung 850'000.00

*inkl. Innenwände, exkl. Aus-

Parkierung

Einstellplatz 40'000.00

Aussen-PP 20'000.00



Baubeschrieb: Für Sie im Detail geplant.

-2-

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	Dezember 2023
	- Grundrisse	M. 1:100	Dezember 2023
	- Schnitte	M. 1:100	Dezember 2023
	- Ansichten	M. 1:100	Dezember 2023

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.

2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weiterer Fachverbände
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Disentis/Mustér

3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellen Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz	Es sind die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) anzustreben
Wärmedämmung	Ausführung gemäss SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau), bzw. Energienachweis
Wärmebedarf	Berechnung des Wärmeleistungsbedarf nach SIA 384/2 Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3

-3-

4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

2 GEBÄUDE

20 Erdarbeiten

201	Baugrubenaushub	Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für evtl. Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung evtl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle.
-----	-----------------	--

21 Rohbau 1

211	Baumeisterarbeiten	
211.0	Baustelleneinrichtung	Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind
211.1	Gerüste	Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten
211.4	Kanalisation im Gebäude	Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften, inkl. Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	
	Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker	
	Foundationen Wohnhaus	Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen
	Foundation Einstellhalle	Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen
	Wände	Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton Aussen- und Innenwände teilweise in Stahlbeton
	Decken	Stahlbeton, Stärke 24 bis 30 cm
	Treppen	Podeste und Treppenläufe in Ortbeton, evtl. vorfabriziert
	Terrassen	Boden in armiertem Beton, Oberfläche Zementüberzug fein abgerieben
211.6	Maurerarbeiten	
	Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker	
	Innenwände	Backstein Stärke 10 cm bis 15 cm, im UG mit Kalksandstein gemauert

Baubeschrieb: Für Sie im Detail geplant.

-4-

214 Montagebau in Holz, Aussenverkleidungen in Holz

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion:
Konstruktionsholz in Tanne gehobelt, Güteklasse II für Schwellen, Pfetten, Auswechslungen etc.
Dachschalung in Tanne, mit Nut und Kamm, Befestigung auf Sparren, Stärke ca. 21 mm, gehobelt.
Im Dachgeschoss sichtbar.

22 Rohbau 2

21 Fenster, Ausstentüren, Tore

221.2 Fenster in Kunststoff-Metall oder in Holz-Metall

Minergistandard, umlaufende Gummidichtung, Isolierverglasung gemäss Energienachweis,
Wetterschenkel in Leichtmetall, Fenster aussen Metall, Farbe Beigegrau, Innen Holz weiss lackiert.
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel
Balkon- und Terrassentüren einseitig bedienbar.

221.5 Aussentüren

Hauseingangstüren in Metall mit Glaseinsätzen, Farbe aussen Beigegrau

221.6 Tor Autoeinstellhalle

Sektionaltor mit Elektroantrieb, Farbe aussen Beigegrau

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Uginox (Chromstahl matt)

224 Bedachungsarbeiten (Steildach)

- Dampfsperre einlagig, über Dachschalung lose verlegt und verschweisst
- Wärmedämmung mit Stein- oder Glaswolle (Dämmstärke gem. Energienachweis)
- Unterdach aus Kunststoffdichtungsbahn
- Konterlattung als Lüftung
- Eternitlattung und Eindeckung in Eternit, Dunkelgrau
- Schneefangvorrichtung/Schneestopp

-5-

225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen

Anschlüsse, Aufbordungen und Fugenabdichtungen in Flüssigkunststoff

226.2 Fassadendämmung mit Verputz

Aussenwärmedämmsystem aus Stein- oder Glaswolle (Dämmstärke gemäss Energienachweis)
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Kunststoffdeckputz abgerieben. Korngrösse 2 mm
Fensterbänke in Metall, Farbe Beigegrau

227.1 Äussere Malerarbeiten

Terrassen-/ Balkonuntersichten weiss gestrichen
Ansrich auf Verputzte Aussenwärmedämmung gem. Visualisierung.

228.2 Lamellenstoren

Verbundraffstoren einbrennlackiert, mit Motorantrieb, Farbton Bronze

228.3 Sonnenstoren

Gelenkarmmarkisen mit Kurbel bei Sitzplatz/Balkon, Farbton Bronze, Stoffauswahl nach Standardkollektion Unternehmer.

23 Elektroanlagen

Zuleitung

Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung

Hauptverteilung

Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept

Schwachstrom

Multimediodosen in Wohnraum und Elternzimmer (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x Modem)
Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern
Sonnerie- und Türsprechanlage
1 Steckdose pro Keller und Wirtschaftsraum

Installationen

Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert,
Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss
Anordnung gemäss Elektrokonzept

Beleuchtung

Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

Beleuchtung allg.

LED-Beleuchtungskörper in Wirtschaftsraum, Kellern, Disporäumen und Technikraum
Decken- oder Wandlampen im Treppenhaus und Vorplatz.

Autoeinstellhalle

Beleuchtung mit LED-Beleuchtungskörper, Steckdosen und Lichtdrücker
Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
Grundinstallation für E-Ladestationen/ Lastmanagement

**Baubeschrieb:
Für Sie im Detail geplant.**

	PV-Anlage	Ausführung nach Anforderungen Amt für Energie Graubünden.
24	<u>Heizungsanlage</u>	
	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
	Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen
244	Lüftungsanlagen	
	Nasszellen	Die gefangenen Nasszellen werden mit Einzelventilatoren entlüftet
	Küchen	Die Küchen werden mit Umlufthauben ausgestattet
	Keller- und Wirtschaftsräume	Lüftung mit Entfeuchtungs-Anlage
246	Kaminanlagen	Kaminanlage für Cheminee-Ofen in allen Wohnungen vorgesehen Lieferung und Einbau Ofen bauseits (Keine Chemineep-Anlagen)
25	<u>Sanitäre Anlagen</u>	
	Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss Wohnungsabstellventile zugänglich in Verteilkästen installiert Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen Aussen-/Gartenventil nach Erfordernis
	Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchverschlüssen
	Isolation	Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)
251	Sanitärapparate Wirtschaftsraum im Untergeschoss	1 Waschmaschine 1 Tumbler 1 Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss.
	Küche	1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken 1 Anschluss für Geschirrspüler
	Bad/WC und Du/WC	Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekten

258	<i>Kücheneinrichtungen</i>	Grösse und Einteilung nach Plan des Architekten, sowie Materialisierungskonzept
	Budgetpreise	gemäss Bau- und Gerätebeschrieb Küchenlieferant.
261	Aufzüge	
	Personenaufzug	Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum) Zweiteilige Teleskoptüre-Schiebetüre
27	<u>Ausbau 1</u>	
271.0	Gipserarbeiten	
	Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen
	Wände	Grundputz/Fertigputz 1.5 mm, abgeglättet oder abgerieben
272.1	Metallbaufertigteile	
	Brief-/Milchkastenanlage	Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT
272.2	Schlosserarbeiten	Handlauf im Treppenhaus, Edelstahl matt Brüstungsgeländer Auto-Einstellhalle; Stabgeländer feuerverzinkt auf Betonbrüstung montiert. Balkongeländer als Stabgeländer ausgeführt, feuerverzinkt und beige-grau einbrennlackiert
273	Schreinerarbeiten	
273.0	Innentüren aus Holz	
	Wohnungseingangstüren	Spezielle Wohnungsabschluss-türen gemäss Schallkonzept Rahmentüre, Türblatt mit Holzfurnier in Tanne belegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur, Dreipunktverschluss, Spion
	Zimmertüren	Türrahmen mit Futter und Verkleidung, Gummidichtung. Türblatt mit Holzfurnier in Tanne belegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur
	Kellertüren	Rahmentüren, Gummidichtung. Türblatt in Kunstharz belegt oder zum Streichen Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur

Baubeschrieb: Für Sie im Detail geplant.

-8-

- 273.1 Wandschränke
Anzahl und Einteilung im Eingangsbereich nach Plan des Architekten. Fronten in Kunstharz.
Schränke in den Schlafzimmern nicht enthalten.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Wohn- und Schlafräume jeweils 1 Vorhangschiene VS 57 in Deckenputz eingelassen, weiss.
Abschlüsse und Verkleidungen im Dachbereich oder Fenstergalerie in Tanne lackiert, mit 1 eingebauten Vorhangschiene
- 275 Schliessanlage
Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

28 Ausbau 2

- 281.0 Unterlagsböden
Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen
- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge
Zementüberzug fein abgerieben auf Kellerböden wie Technikraum, Wirtschaftsraum, Keller und Disporäumen
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten
Bad/WC, Du/WC
Budgetpreis bis max. CHF 140.-- pro m2 fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.
- 281.7 Bodenbeläge allgemein
Wohn-, Ess- Küche und Gangbereich
Budgetpreis bis max. CHF 140.-- pro m2, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.
- Schlafräume
Budgetpreis bis max. CHF 140.-- pro m2, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten
Bad/WC und Du/WC
Budgetpreis bis max. CHF 140.-- pro m2 fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Abschlüssen, Zuschlägen etc.
Belagshöhe Apparatewände Raumhoch (2 Wände)
Übrige Wände nur Plattensockel, darüber Verputz.
- Küchen
Glasrückwand

-9-

- Spezielles: Alle Boden- und Wandbeläge können durch die Käuferschaft nach eigenen Wünschen in Absprache mit dem Architekten gegen Mehrpreisberechnung abgeändert werden.
- 285.1 Innere Malerarbeiten
Keller / Wirtschaftsräume Dispersionsanstrich auf rohe Wände und Decken
Zementfarbanstrich auf Böden
Decken Mineralfarbanstrich in Wohnungen und im Treppenhaus
- 287 Baureinigung
Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Belägen, sowie der Technik- und Nebenräume, Garagen etc.

4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten beschränken sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanie
- Schwarzbelag bei Zufahrt inkl. Anpassung an die bestehende Zufahrtsstrasse
- Zementstein-Verbundbelag für Sitzplatz und Zugänge
- Sickersteinbelag bei Aussenparkplätze
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Anpassungsarbeiten an bestehende Teile
- Gärtnerarbeiten nach Ausführungsplan des Gartengestalters

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktueller Norm ausgeführt.

Die Budgetzahlen bei einzelnen z.B. Belägen sind nur nach oben fixiert. Beim Vergabepreis unterschrittene Werte berechtigen den Käufer nicht zu einer Gutschrift. Änderungen des Käufers, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundaussführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen dem Käufer und Verkäufer, über die Objektabrechnung abgegolten. Von der Käuferschaft dürfen weder eigene Lieferanten noch eigene Unternehmer beigezogen werden.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Resultieren aus allfälligen Mehrinvestitionen zusätzliche Gebühren (z.B. Anschlussgebühren), sind diese von der Käuferschaft zu übernehmen.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Kontakt:

Wir freuen uns auf Sie.

Nebenkosten Verkauf

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte durch die Käuferschaft und Verkäuferschaft übernommen.

Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.

Kaufpreiszahlungstermine

CHF 15'000.00 Reservationszahlung,

- 1 / 4 bei Vertragsunterzeichnung
- 1 / 4 bei Rohbauvollendung
- 1 / 4 bei Einbau der Unterlagsböden
- 1 / 4 bei Bezugsbereitschaft

Weitere Bestimmungen

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Es besteht die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selbst zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.



Schlussbestimmungen

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Kontakt



Edgar Durschei
081 936 46 00
edgar.durschei@durschei.ch

Durschei Fiduziaria SA
Via Lucmagn 7
7180 Disentis/Mustér

Bauherrschaft

BG Muschnas
c/o Durschei Fiduziaria SA
Via Lucmagn 7
7180 Dsentis/Mustér

Architektur / Projektleitung

Reto Capeder Dipl. Architekt HTL/STV
Obergasse 1, 7015 Tamins