



Wohnüberbauung Pazonja Malix

07.07.2025

Verkaufsdokumentation

BAUHERRSCHAFT

Naira AG
Stadtgartenweg 6
7000 Chur

VERKAUF

©
CURVÉR

Curvér Gruppe
Voa Sporz 19
7078 Lenzerheide
Tel. 081 684 22 00
immobilien@curver.ch
www.curver.ch

dp
IMMOTRADE

DP ImmoTrade AG
Tittwiesenstrasse 29
7000 Chur
Tel. 081 558 80 80
info@dpimmotrade.ch
www.dpimmotrade.ch

GENERAL- UNTERNEHMUNG

ralbau
Raum aus Leidenschaft

Ralbau AG
Ringstrasse 14
7004 Chur
Tel. 081 286 01 86
info@ralbau.ch
www.ralbau.ch

ARCHITEKTUR

LINEAR PROJEKT AG
ARCHITEKTUR BAULEITUNG

Linear Projekt AG
Sternmatt 1
6010 Kriens
Tel. 041 618 04 04
info@linear-projekt.ch
www.linear-projekt.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Planungskonzept	2
Die Gemeinde	3
Ortsplan Malix	4
Situation / Übersicht	5
Umgebungsplan	6
Planunterlagen Haus A	7
Planunterlagen Haus B	12
Baubeschrieb	18





PLANUNGSKONZEPT

Es handelt sich bei diesem Bauvorhaben um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohnungen. Die gestalterische und räumliche Qualität ist auf hohem Niveau.

Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen. Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet und konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.

Die unkonventionellen Grundrisse bieten eine sehr hohe Behaglichkeit und die offene Küchenarchitektur kann vielseitig und individuell gestaltet werden. Die spezielle Architektur weist eine interessante Raumaufteilung auf.

Es sind pro Geschoss jeweils zwei bis drei Wohnungen geplant und mittels zentral situiertem Treppenhaus mit direktem Liftzugang zur Autoeinstellhalle erschlossen.

Die Umgebung verfügt über grosszügig angelegte Grün- und Spielflächen. Sämtliche Wegverbindungen sind rollstuhlgängig und passen sich den topographischen Gegebenheiten optimal an.

ERSCHLIESSUNG

Die Parzelle wird über den Trutzobelweg (Privatstrasse / Sackgasse) erschlossen.

DIE GEMEINDE

Malix gehört - wie auch Parpan und die Weiler Meiersboda, Passugg und Brambrüesch - zu der Gemeinde Churwalden. Die Gemeinde zählt rund 1900 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst 49km², darunter die Ski- und Wanderregion Brambrüesch-Dreibündenstein, welches direkt in Malix liegt. Churwalden ist das Einstiegsportal in die Tourismusregion Arosa Lenzerheide.

Bildeten früher Ackerbau und Viehzucht das wirtschaftliche Fundament, so hat sich Malix seit 1950 zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt, wozu die verkehrsgünstige Lage zwischen der Kantonshauptstadt Chur und dem bekannten Sport- und Freizeitort Lenzerheide massgeblich beiträgt.

1526 erfolgte in Malix der Übertritt zum reformierten Glauben. Die spätgotische Kirche ist heute noch eine Sehenswürdigkeit.

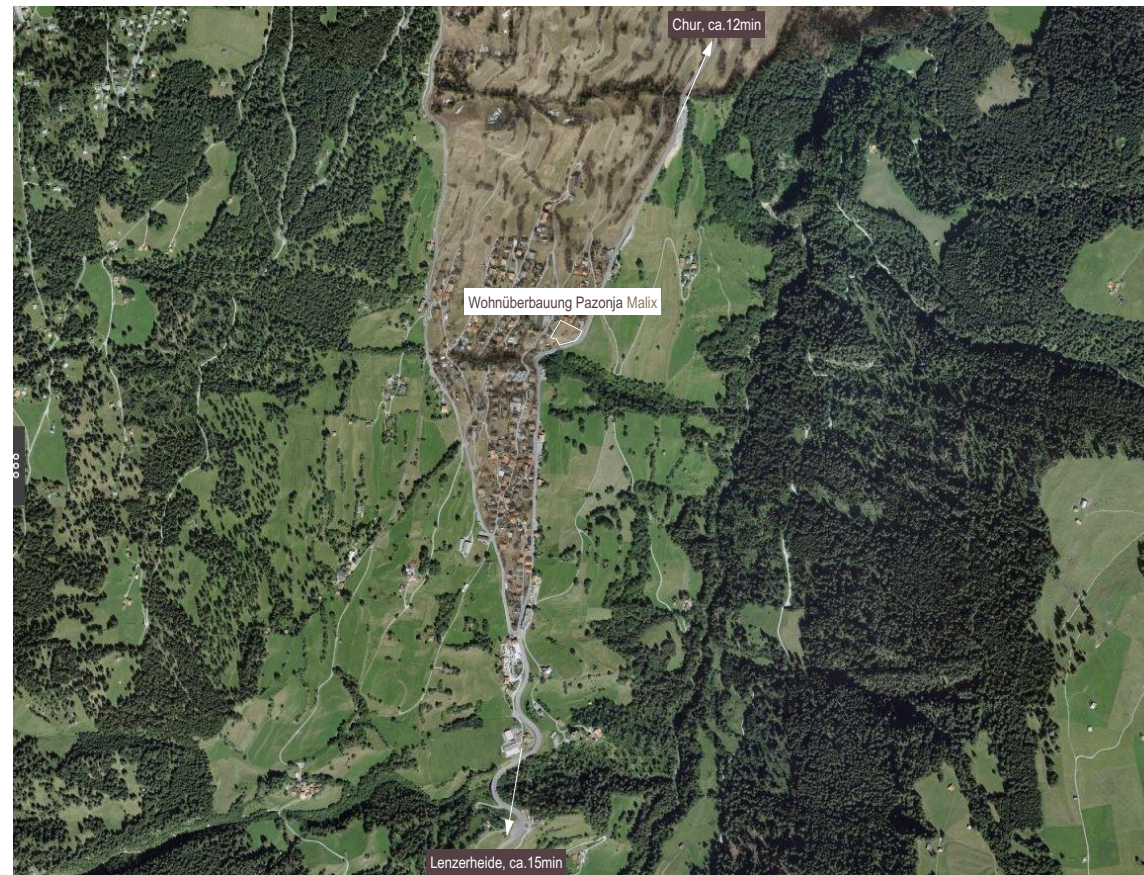


GRUNDSTÜCK

Die Parzelle liegt von der Hauptstrasse gut erschlossen am unteren Dorfrand, in direkter Nähe zur Primarschule und Bibliothek.

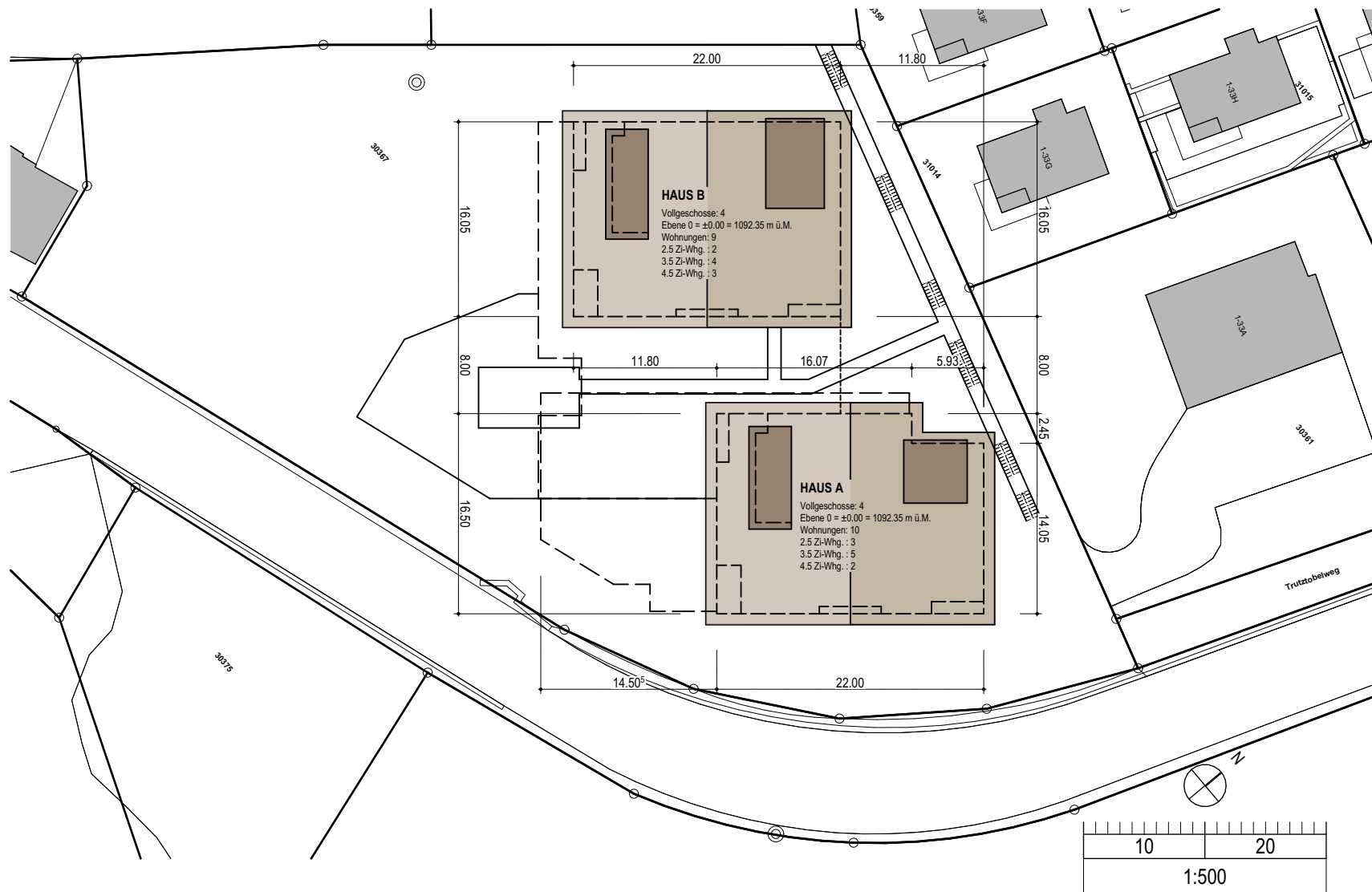


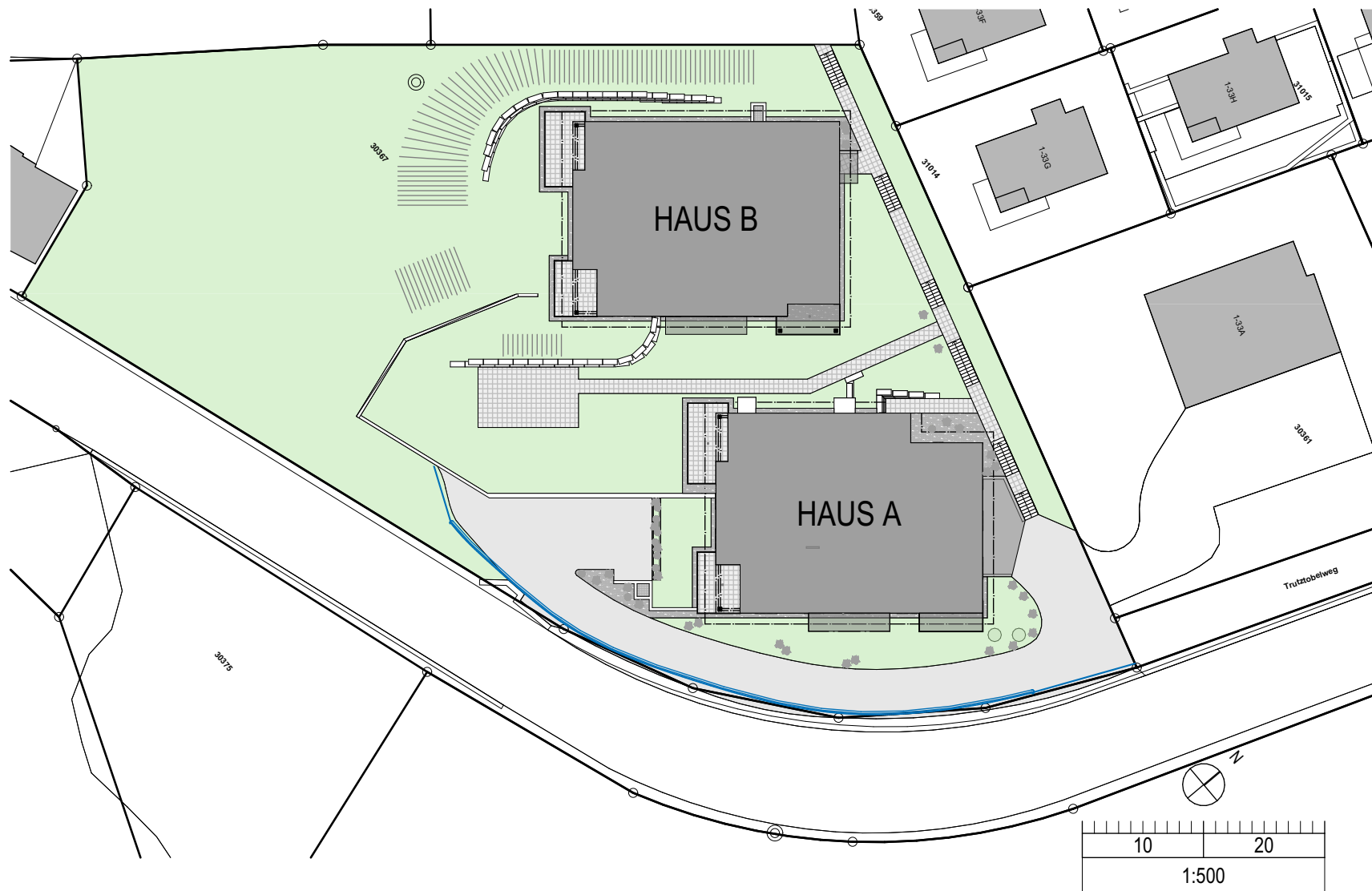
ORTSPLAN MALIX



ÜBERSICHT

SITUATION

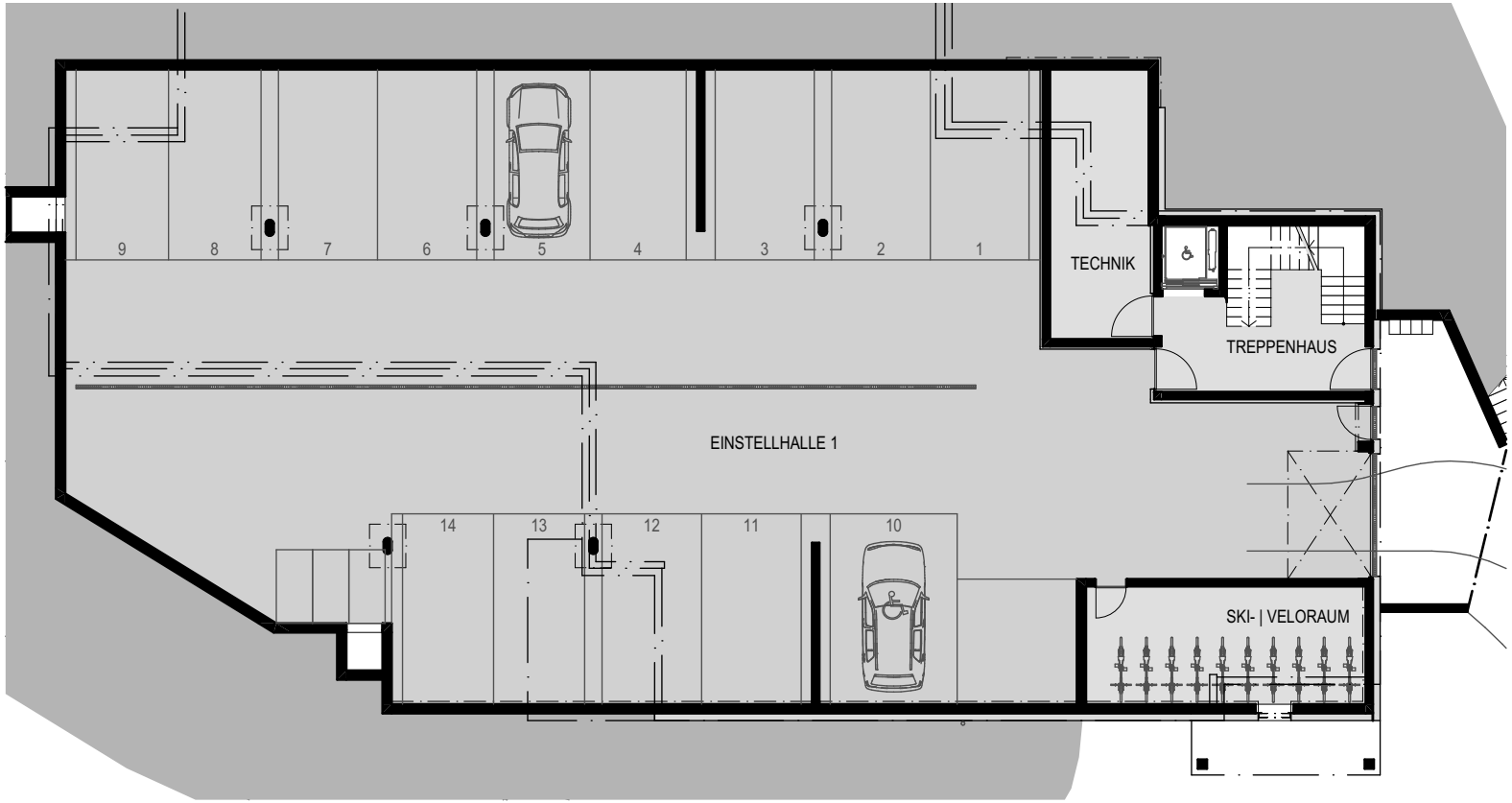




UMGEBUNGSPLAN

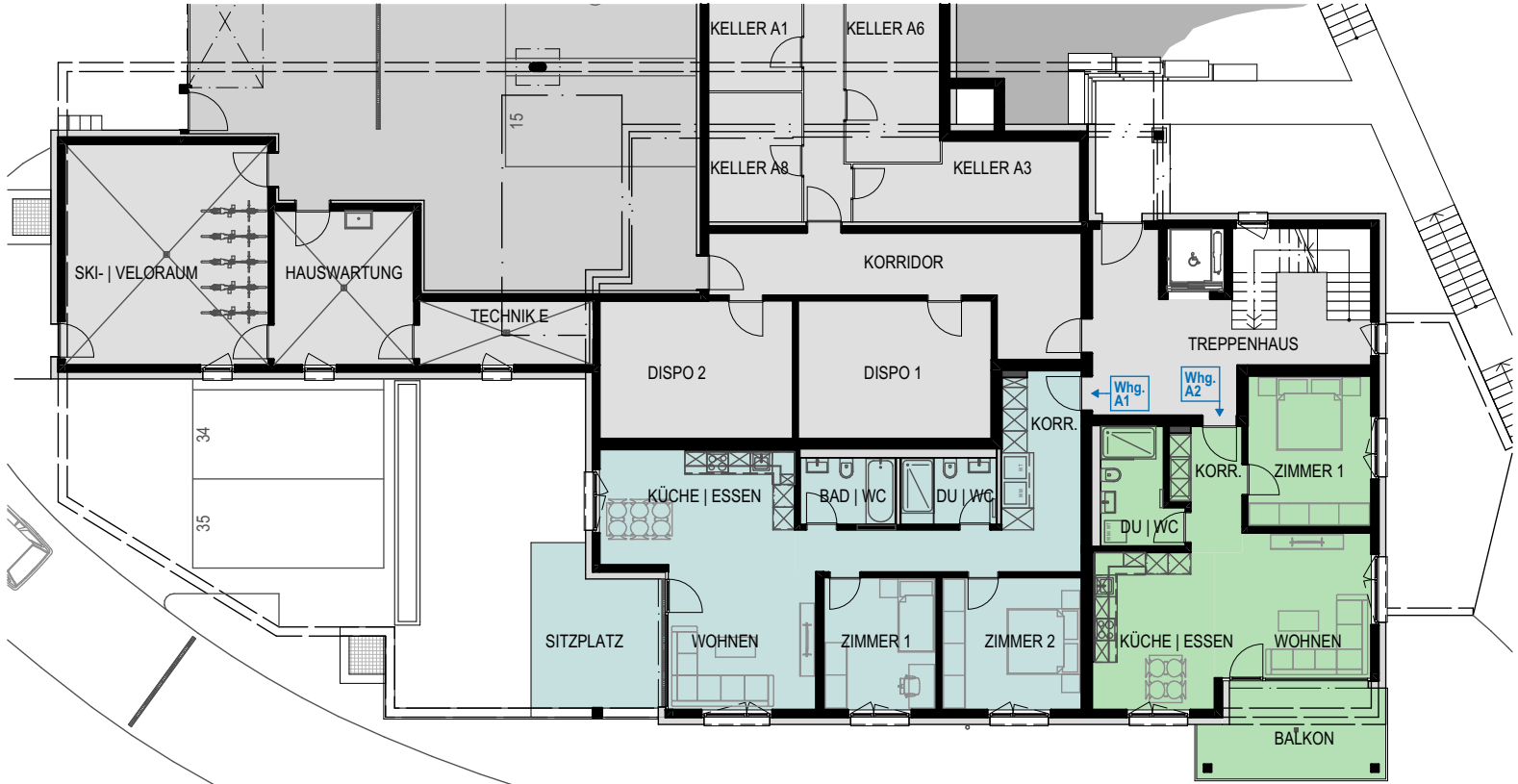
HAUS A

EBENE -1



Einstellhalle 1
14 Parkplätze
3 Motorradplätze

3	3½-ZI-WHG		3½-ZI-WHG
2	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
0	3½-ZI-WHG		2½-ZI-WHG
-1	EINSTELLHALLE		



Umgebung
2 Besucherparkplätze

3½- ZI-WOHNUNG

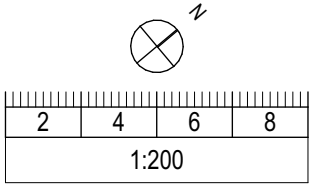
2½- ZI-WOHNUNG

Wohnung A1

Wohnung A2

NWF: 87.0 m²
BWF: 103.6 m²

NWF: 57.9 m²
BWF: 70.0 m²



HAUS A

EBENE 0

3	3½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	
2	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
0	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG	
-1	EINSTELLHALLE		

HAUS A

EBENE 1



4½- ZI-WOHNUNG

Wohnung A3

NWF: 105.5 m²
BWF: 123.5 m²

3½- ZI-WOHNUNG

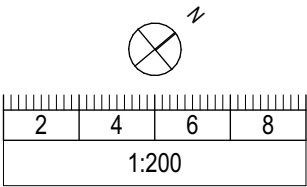
Wohnung A4

NWF: 87.0 m²
BWF: 103.6 m²

2½- ZI-WOHNUNG

Wohnung A5

NWF: 57.9 m²
BWF: 70.0 m²



3	3½-ZI-WHG		3½-ZI-WHG
2	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
0	3½-ZI-WHG		2½-ZI-WHG
-1	EINSTELLHALLE		

HAUS A

EBENE 2



4½- ZI-WOHNUNG

Wohnung A6

NWF: 105.5 m²
BWF: 123.5 m²

3½- ZI-WOHNUNG

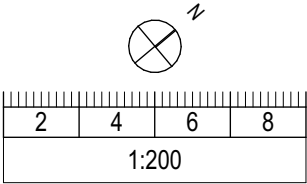
Wohnung A7

NWF: 87.0 m²
BWF: 103.6 m²

2½- ZI-WOHNUNG

Wohnung A8

NWF: 57.9 m²
BWF: 70.0 m²



3	3½-ZI-WHG		3½-ZI-WHG
2	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
0	3½-ZI-WHG		2½-ZI-WHG
-1	EINSTELLHALLE		

HAUS A

EBENE 3



3½- ZI-WOHNUNG

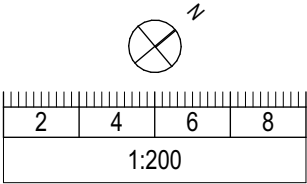
3½- ZI-WOHNUNG

Wohnung A9

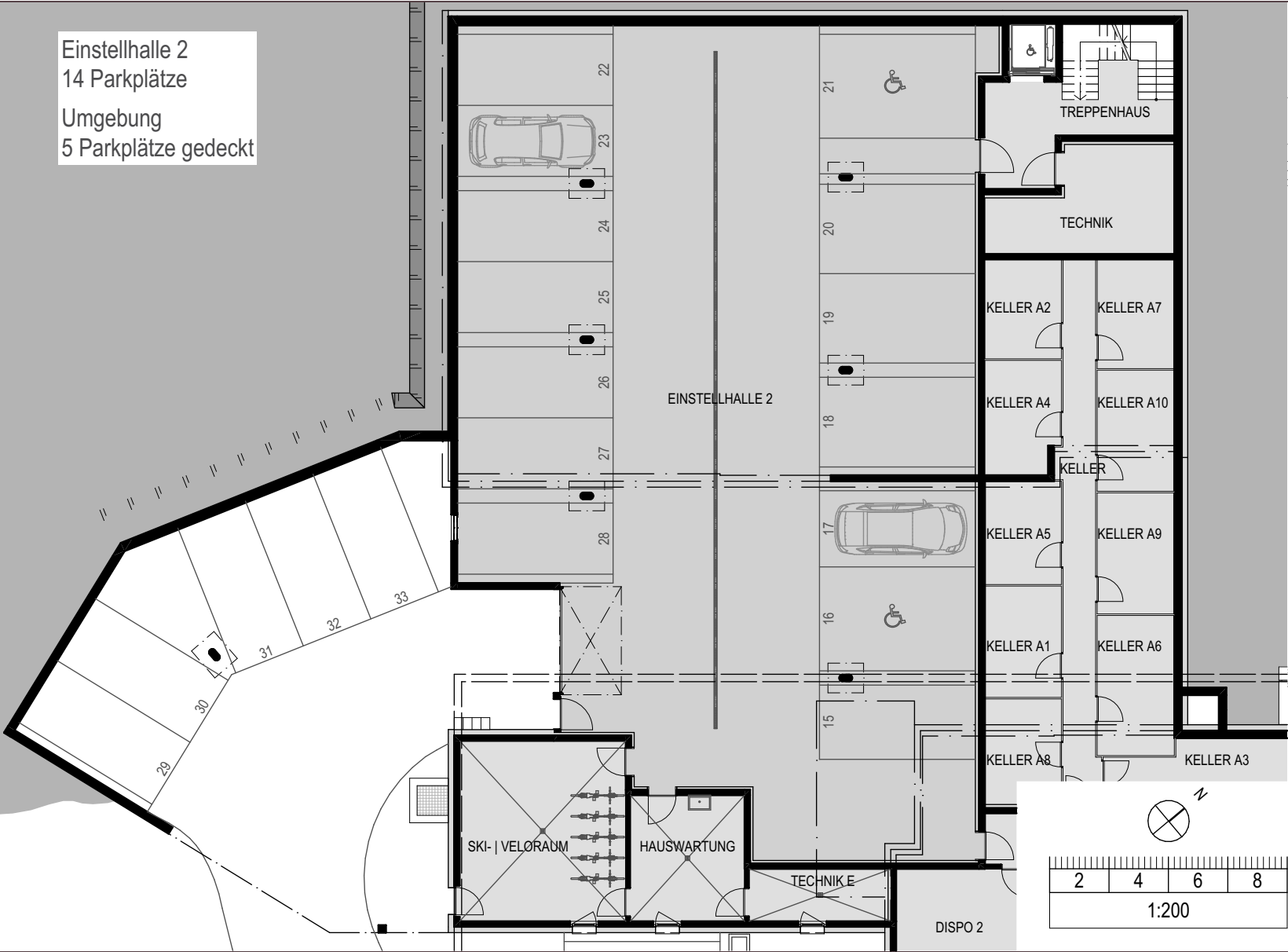
NWF: 89.3 m²
BWF: 104.9 m²

Wohnung A10

NWF: 91.4 m²
BWF: 106.9 m²



3	3½-ZI-WHG	
2	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG
1	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG
0	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
-1	EINSTELLHALLE	



HAUS B

EBENE 0

5	3½-ZI-WHG		4½-ZI-WHG
4	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	
3	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
2	KELLER	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	DISPORÄUME		
0	EINSTELLHALLE		

HAUS B

EBENE 1



5	3½-ZI-WHG		4½-ZI-WHG
4	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	
3	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
2	KELLER	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	DISPORÄUME		
0	EINSTELLHALLE		

HAUS B

EBENE 2



5	3 1/2-ZI-WHG		4 1/2-ZI-WHG
4	4 1/2-ZI-WHG	3 1/2-ZI-WHG	
3	4 1/2-ZI-WHG	3 1/2-ZI-WHG	2 1/2-ZI-WHG
2	KELLER	3 1/2-ZI-WHG	2 1/2-ZI-WHG
1	DISPORÄUME		
0	EINSTELLHALLE		

HAUS B

EBENE 3



4½- ZI-WOHNUNG

3½- ZI-WOHNUNG

2½- ZI-WOHNUNG

Wohnung B3

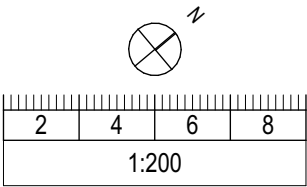
NWF: 108.7 m²
BWF: 126.4 m²

Wohnung B4

NWF: 84.8 m²
BWF: 101.3 m²

Wohnung B5

NWF: 57.3 m²
BWF: 70.0 m²



5	3½-ZI-WHG		4½-ZI-WHG
4	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	
3	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
2	KELLER	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	DISPORÄUME		
0	EINSTELLHALLE		

HAUS B

EBENE 4



4½- ZI-WOHNUNG

Wohnung B6

NWF: 109.0 m²
BWF: 126.4 m²

3½- ZI-WOHNUNG

2. WOHNUNG

Wohnung B7

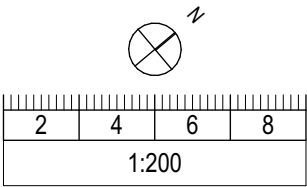
NWF: 81.4 m²
BWF: 100.5 m²

4½- ZI-WOHNUNG

2. WOHNUNG

Wohnung B8

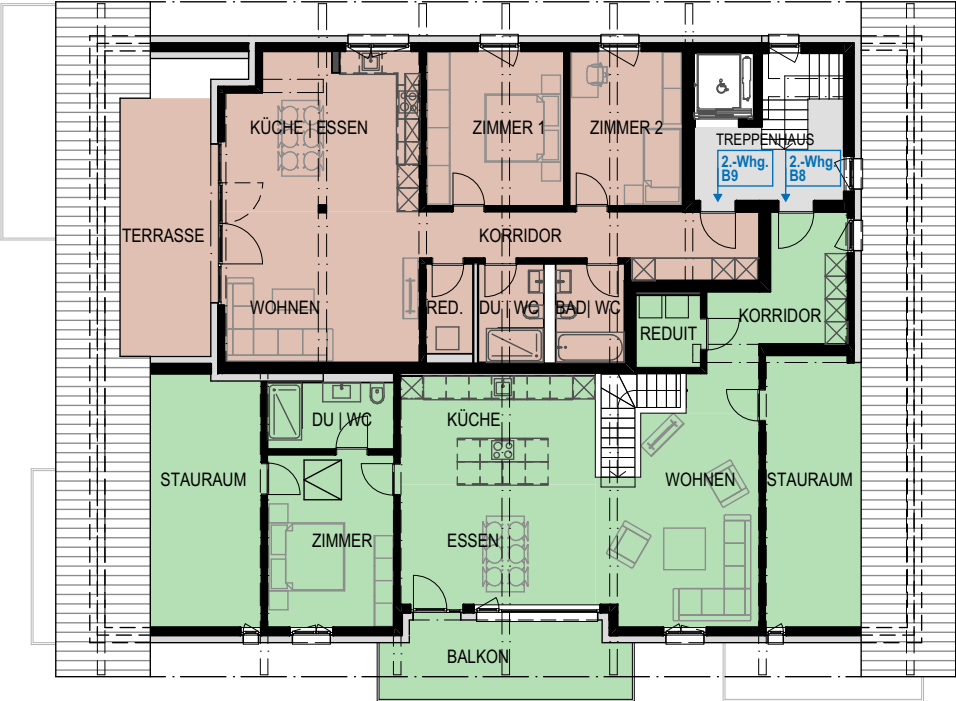
NWF: 143.6 m²
BWF: 171.3 m²



5	3½-ZI-WHG		4½-ZI-WHG
4	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	
3	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
2	KELLER	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	DISPORÄUME		
0	EINSTELLHALLE		

EBENE 5 HAUS B

EBENE 5



3½- ZI-WOHNUNG
2. WOHNUNG

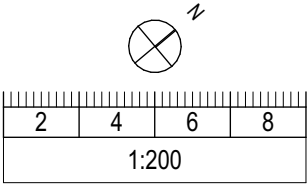
Wohnung B9

NWF: 95.1 m²
BWF: 110.8 m²

4½- ZI-WOHNUNG
2. WOHNUNG

Wohnung B8

NWF: 143.6 m²
BWF: 171.3 m²



5	3½-ZI-WHG		4½-ZI-WHG
4	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	
3	4½-ZI-WHG	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
2	KELLER	3½-ZI-WHG	2½-ZI-WHG
1	DISPORÄUME		
0	EINSTELLHALLE		

BAUBESCHRIEB

GENERELLE SPEZIFIKATION

- Wohnungen werden nach entsprechenden Schallschutznormen SIA 181 ausgebaut
- Budget - Angaben verstehen sich netto, inkl. Nebenkosten und MwSt.
- Budget - Angaben für Beläge verstehen sich netto der fertig verlegten Fläche, inkl. sämtliche Zuschläge, Sockeln, Fugen, Vorarbeiten und Nebenarbeiten, sowie nötigen Abdichtungen inkl. MwSt

ROHBAU

- Aussenwände Stahlbeton oder Mauerwerk aus Backstein
- Zimmertrennwände Stahlbeton oder Mauerwerk aus Backstein
- Geschossdecken Stahlbeton

DACHKONSTRUKTION

- Satteldach Holzbau, Eindeckung aus Faserzementplatten und PV-Anlage

FASSADE

- Wärmedämm-Verbundsystem verputzt, 1.5mm, Farbkonzept gemäss Architekt
- Aussentüren in Alu- oder Stahl, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt
- Automatische Sektionaltore mit geschlossener Füllung, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt

FENSTER

- Kunststoff-Fenster (Dreifachverglasung)
- Öffnungsarten: Dreh- und Drehkippfenster oder -türen
- Vorhangschiene in Putz eingelassen, 1 Stück pro Fenster in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmer
- Verbundraffstoren bei allen Fenstern und Fenstertüren, ausser Treppenhaus, Antrieb elektrisch

HEIZUNGSANLAGE

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonde-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Bodenheizung in gesamter Wohnung
- Die Wohn-, Schlaf- und Nassräume sind über einen Raumthermostat individuell regulierbar

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- In Allgemeinräumen (Garage, Treppenhaus, Keller/Dispo) Aufbauleuchten
- Deckeneinbauleuchten in Wohnung im Entrée, Küche und Nassräume
- Ein Leuchtenanschluss pro Raum (Zimmer, Wohnen, Essen)
- TV- und Telefonanschluss: 1x im Wohn- / Essbereich
- Anschluss für jeweils ein Handtuchradiator pro Wohnung
- Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage inkl. Türöffner
- E-Mobilität die Grundinstallationen mit Flachband inkl. Lastmanagement wird vorbereitet. Nicht enthalten ist der Ausbau Ladestation
- Anschlüsse für Skischuhheizungen werden vorbereitet





LÜFTUNGSANLAGE

- Keller/Dispo, Ski- und Veloräume sind über die zentrale Lüftungsanlage be- und entlüftet
- Die Nassräume werden mit Einzelraumventilatoren entlüftet
- Küchen-Abluft mittels Umluft mit Aktivkohlefilter

AUFZUGSANLAGE

- Personenaufzug Kabine rollstuhlgängig

GESCHOSSE IM ERDREICH (ESH/TECHNIK/KELLER/DISPO)

- Umfassungswände WD-Stahlbeton roh
- Decke Stahlbeton, mit Unitex Dämmplatte
- Innenwände Kalksandstein oder Stahlbeton, roh
- Böden Zementüberzüge im Verbund
- Stützen als Betonelemente roh, teilweise gedämmt, mit Markierung

WOHNUNGSBAU

- Unterlagsboden Anhydrit schwimmend verlegt
- Bodenbelag in Wohnen, Essen, Küche, Entrée, Zimmer aus Vinyl oder Parkett, Budget CHF 110.-/m²
- Nassräume: Boden und Wände Raumhoch mit Platten belegt, Budget CHF 165.-/m²
- Wände bestehend aus Grundputz und Deckputz (Abrieb 1.5mm), weiss gestrichen
- Alle Decken in Weissputz, weiss gestrichen

SANITÄRE ANLAGEN

- Sanitärapparate gemäss Apparateliste der Bauherrschaft
- Pro Wohnung eine Waschmaschine und ein Trockner

KÜCHE

- Planung nach Grundrissen und Offerte Küchenbauer H.Eisenring
- Abdeckung und Rückwände aus Naturstein PK1
- Oberflächen Fronten in Kunstharz nach Standard Unternehmer

TÜREN UND SCHRÄNKE

- Fronten Kunstharz beschichtet, mit Reihenlochbohrungen
- Innentüren Stahlzargen gestrichen, Türblätter Kunstharz beschichtet

BALKON // SITZPLATZ / TERRASSE

- Stahlbeton, Untersicht schalungsglatt roh gestrichen
- Bodenbelag Betonplatten 50/50cm auf Stelzlager
- Geländer aus Metallkonstruktion, Staketen in Holz
- Pro Terrasse / Balkon optional eine Ausstellmarkise (4.00 x 2.00 m), Antrieb elektrisch



UMGEBUNG ALLGEMEIN

- Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten
- Treppen und Hauszugänge beleuchtet, Gehwegplatten 50x50 aus Beton
- Besucherparkplätze gemäss Umgebungsplan und den behördlichen Vorschriften
- Kinderspielplatz und Containerplätze gemäss Quartiergestaltungsplan
- Ansäen der Rasenflächen, Naturwiesen und Erstellen der Bepflanzung inkl. Lieferung
- Blocksteinmauern gem. Umgebungsplan
- Fahrwege aus Asphalt

VORBEHALTE

Die Projektunterlagen und der Baubeschrieb beruhen auf dem Stand der Baueingabe. Änderungen und Projektanpassungen bleiben somit ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions- resp. Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen, oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten, ebenso Änderungen aufgrund behördlicher Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Kostenoptimierungen ohne qualitative Einbusse können seitens der Bauherrschaft resp. dem Generalunternehmer vorgenommen werden.

Änderungen auf Wunsch der Käuferschaft können je nach Projektstand unter Kostenfolge berücksichtigt werden. Minderkosten auf Ausbau- und Budgetpreise werden nicht vergütet, jedoch mit den Mehrkosten gegengerechnet.

ALLGEMEINES

Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf-, respektive Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Alle Visualisierungen und künstlich erzeugte Fotomontagen können von der Realität abweichen.

Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft bzw. deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden.