Marschallgut Maienfeld

Wohnen zwischen
Altstadt und Rebberg

WOHNEN ALS GENUSS – ZWISCHEN GESCHÜTZTER ALTSTADT UND ERHOLSAMER NATUR

Das kommt nicht alle Tage vor, ja nicht einmal alle Jahre: Eine moderne, neue Wohnung in einem unglaublichen Umfeld. Auf der einen Seite die geschützte Altstadt Maienfeld, auf der anderen Seite der Blick auf die Rebberge, die seit Jahrhunderten den Namen des angrenzenden, historischen Marschallguts tragen. Dieses Gebäude aus dem 17. Jahrhundert ist mit grosser Sorgfalt renoviert und zu Mietwohnungen umgebaut worden.

In zwei Gebäuden sind 7 Wohnungen (Haus 1) und 8 Wohnungen (Haus 2) am Entstehen. Wie diese überschaubare Form vermuten lässt, haben die Mietwohnungen einen hohen Ausbaustandard. Hier geht der Traum von Menschen in Erfüllung, für die Wohnen ein Teil des genussvollen Lebens ist.

BEI DEN REBEN FÜR DEN BÜNDNER «HERRSCHÄFTLER» MUSS DER BODEN FÜR EIN GLÜCKLICHES LEBEN GUT SEIN

Das Neubauprojekt besteht aus zwei Baukörpern mit insgesamt 15 Wohnungen. Pro Geschoss und Gebäude sind zwei grosszügige Wohnungen um ein zentrales Treppenhaus mit Lift angeordnet. Die Grundrisse sind geprägt von südseitigen, weiten und offenen Wohn-/Essbereichen mit integrierten Loggien und rückseitigen Zimmern mit grosszügigen Nasszellen. Jede Wohnung hat zudem uneingeschränkten Ausblick in die südlich liegenden Reben des Marschallguts. Durch die Gebäudestaffelung und das leichte Abdrehen des mittleren Baukörpers entsteht für alle Loggien und Aussenbereiche eine Erhöhung der Privatsphäre und gegenseitige Einblicke werden minimiert.

Die einfachen, rechteckigen Baukörper mit rhythmischen Fensteröffnungen und ohne auskragende Bauteile gestaltet, nehmen Bezug auf die lokale Bauweise. Das Thema „Weiterbauen im Bestand“ bekommt mit diesem Projekt ein anschauliches und überzeugendes Beispiel.

GROSSE WOHNUNGEN MIT ENERGIE DER SONNE UND AUS DEN BÜNDNER WÄLDERN

Wer in eine der neuen Wohnungen auf dem Marschhallgut einzieht, atmet den Hauch der stolzen Bündner Geschichte ein, ebenso den Duft von Pinot-Noir-Trauben und die Frische der Bündner Herrschaft.

Die moderne Architektur der Gebäude steht im Dialog mit der nahen Altstadt. Will heissen: Einfache, rechteckige Bauten mit rhythmischer Fensteranordnung.

Pro Geschoss gibt es maximal zwei Wohnungen. Es sind dies 2 ½ bis 5 ½ Zimmerwohnungen von 90 bis 170 Quadratmetern.

Das genussvolle Wohnen steht im Einklang mit der Natur. Die Wärmeerzeugung ist zu 100 Prozent CO_2 neutral und kommt ohne fossile Energiequellen aus. Die Energie stammt von der Sonne und aus den umliegenden Bündner Wäldern. Die Solar-Stromproduktion und die Wärmegewinnung durch die Holzschnitzelheizung sind miteinander verbunden. Wie es zu einem ökologischen und modernen Wohnkonzept gehört, wird die Energie smart gesteuert.

JOHANNA SPYRI HAT FÜR DIE WELTBEKANNTE HEIDI GESCHICHTE NICHT ZUFÄLLIG MAIENFELD GEWÄHLT

Die weltbekannten Heidi-Romane spielen in und um Maienfeld. Johanna Spyri hat hier die idealtypische Schweizer Bergwelt gefunden. Ein Ort, eine Landschaft, wo es einfach stimmt.

Dazu gehört das Städtchen Maienfeld. Es ist über 2000 Jahre alt, hat seit dem Mittelalter Stadtrecht und hat heute einen denkmalgeschützten Ortskern. Das Städtchen bietet eine historische Kulisse für eine moderne Infrastruktur, Läden, Restaurants und Arbeitsplätze.

Bekannt ist Maienfeld nicht nur als Heidiland, sondern auch für die seit Jahrhunderten alte Weinkultur und die Pferdegestüte. Beliebt ist Maienfeld aber auch als steuergünstiger Wohnort im Kanton Graubünden.

HIGHLIGHTS

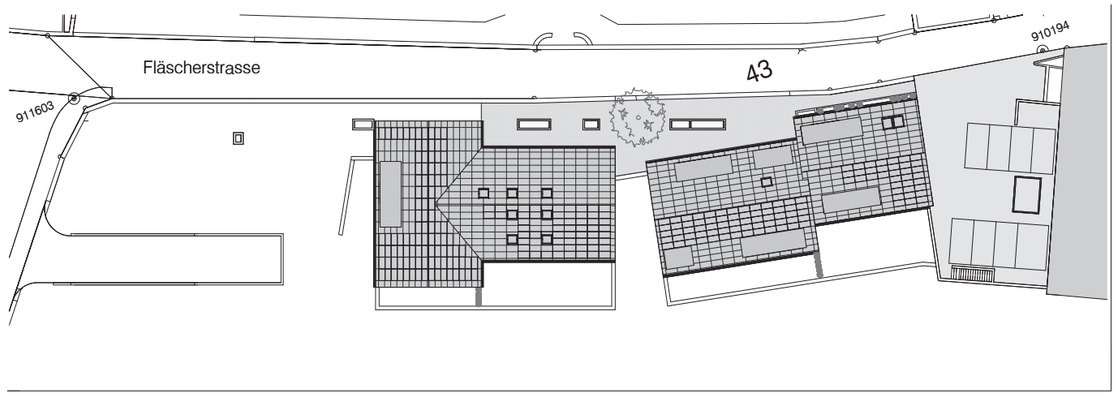
Unsere Überbauung umfasst einen hohen Ausbaustandard bei allen Wohnungen. Genuss pur, nicht nur bei der Aussicht auf die schönen Reben!

- Toplage im Grünen
- Hoher Ausbaustandard
- Grosse Wohnflächen
- Parkplätze mit eigenem Kellerzugang
- Elektrozuleitung für Elektroautos vorbereitet
- WM/TU in Wohnung
- Ökologisches Heizsystem
- Photovoltaik
- Tennisplatz zur Mitbenützung

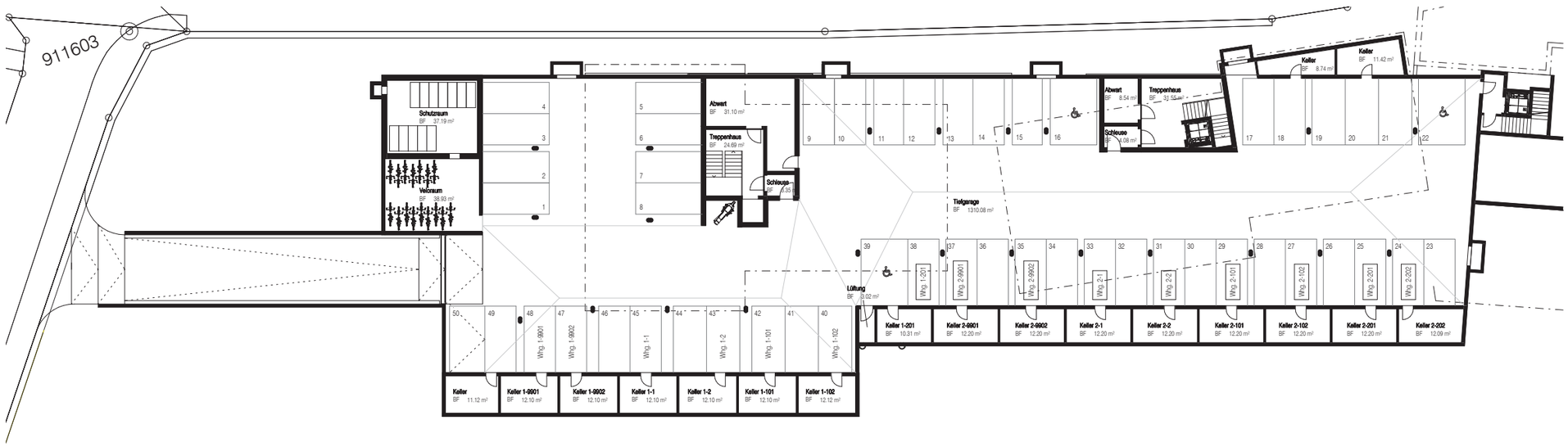
MAIENFELD – HIER ZUHAUSE SEIN IST HERRLICH

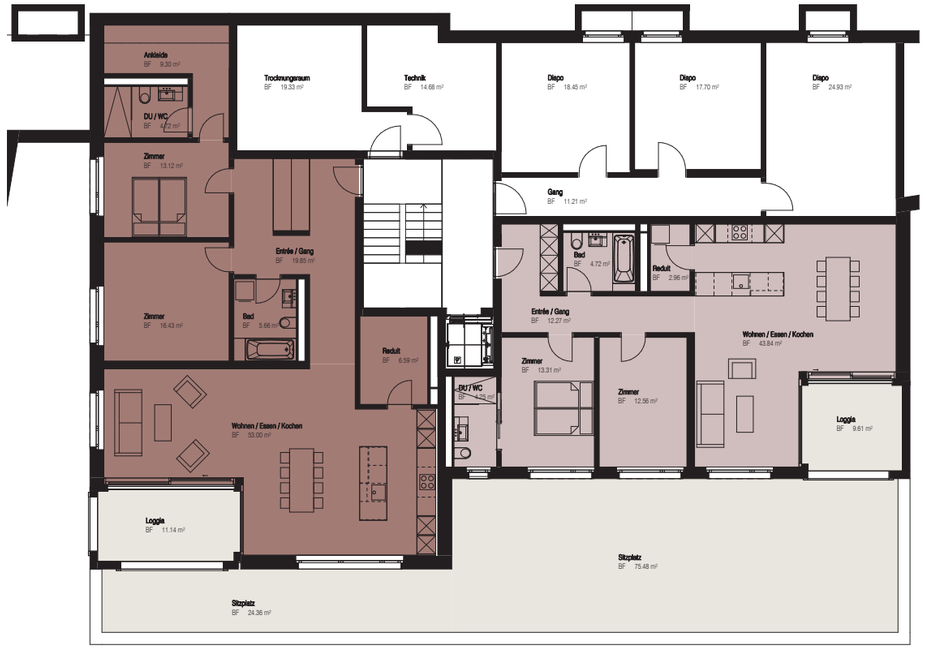
Das sonnenverwöhnte Städtchen Maienfeld liegt in der Bündner Herrschaft. Wegen seiner optimalen Lage hat Maienfeld einiges zu bieten. Neben der idealen Verkehrslage und dem attraktiven Steuerfuss sind auch eine praktische Infrastruktur mit Bahnhof, Postauto sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Einrichtungen für die Belange des täglichen Bedarfs sind gegeben.

Nicht weniger als 20 Winzer keltern dank des günstigen Klimas qualitativ hochstehende Weine und der Rebbau ist deshalb ein wichtiger Wirtschaftszweig in der Gemeinde.



UMGEBUNG / GARAGE





Sockelgeschoss Haus 1

3.5-ZIMMER WOHNUNG

1-9902
Bezeichnung

129 m²
Netto-wohnfläche

Sockelgeschoss Haus 1

3.5-ZIMMER WOHNUNG

1-9901
Bezeichnung

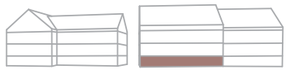
94 m²
Netto-wohnfläche

Sockelgeschoss Haus 2

2.5-ZIMMER WOHNUNG

2-9902
Bezeichnung

130 m²
Netto-wohnfläche



Sockelgeschoss Haus 2

2.5-ZIMMER WOHNUNG

2-9901
Bezeichnung

90 m²
Netto-wohnfläche

Erdgeschoss Haus 1

4.5-ZIMMER WOHNUNG

1-2
Bezeichnung

144 m²
Netto-wohnfläche

Erdgeschoss Haus 1

4.5-ZIMMER WOHNUNG

1-1
Bezeichnung

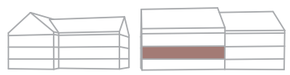
140 m²
Netto-wohnfläche

Erdeschoss Haus 2

3.5-ZIMMER WOHNUNG

2-2
Bezeichnung

132 m²
Netto-wohnfläche



Erdgeschoss Haus 2

3.5-ZIMMER WOHNUNG

2-1
Bezeichnung

125 m²
Netto-wohnfläche

Obergeschoss Haus 1

5.5-ZIMMER WOHNUNG

1-102
Bezeichnung

160 m²
Netto-wohnfläche

Obergeschoss Haus 1

4.5-ZIMMER WOHNUNG MIT GALERIE IM DG

1-101
Bezeichnung

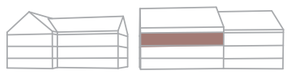
172 m²
Netto-wohnfläche

Obergeschoss Haus 2

4.5-ZIMMER WOHNUNG

2-102
Bezeichnung

150 m²
Netto-wohnfläche

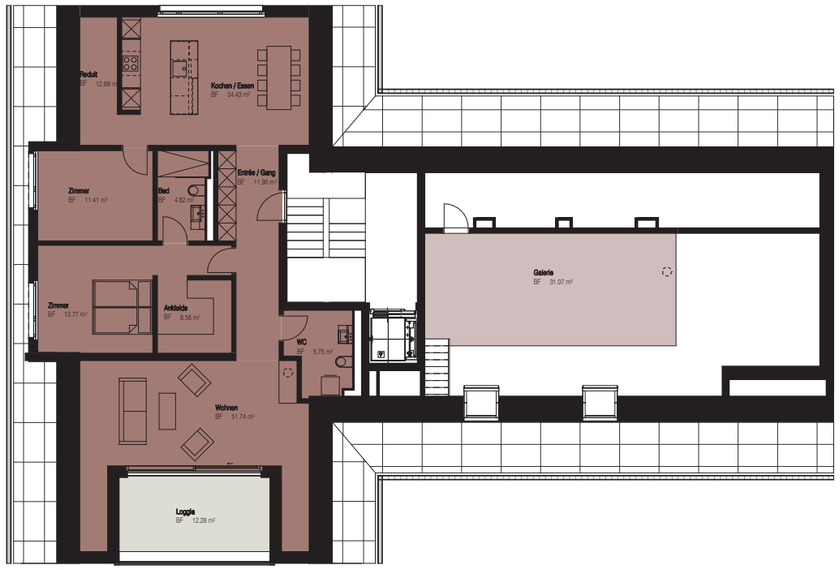


Obergeschoss Haus 2

3.5-ZIMMER WOHNUNG

2-101
Bezeichnung

127 m²
Netto-wohnfläche



Galeriegeschoss Haus 1

3.5-ZIMMER WOHNUNG

1-201
Bezeichnung

119 m²
Netto-wohnfläche

Galeriegeschoss Haus 1

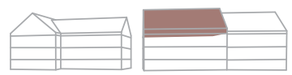
GALERIE-GESCHOSS VON 4.5-ZIMMER WOHNUNG

Galeriegeschoss Haus 2

4.5-ZIMMER WOHNUNG

2-202
Bezeichnung

128 m²
Netto-wohnfläche



Galeriegeschoss Haus 2

2.5-ZIMMER WOHNUNG

2-201
Bezeichnung

94 m²
Netto-wohnfläche

KURZBESCHRIEB WOHNÜBERBAUUNG MARSCHALLGUT, MAIENFELD

2 MEHRFAMILIENHÄUSER - 15 MIETWOHNUNGEN

BAUMEISTERARBEITEN
Fundamente, Bodenplatte, Außenwände im Erdreich, sowie Geschossdecke UG und TG: Beton armiert (gemäß Angabe Ing.)
Außenwände über Erdreich und Treppenhauskern: Backstein oder Beton armiert (gemäß Angabe Ing.)
Innenwände UG: Kalksandstein oder teilweise Beton armiert (gemäss Angabe Ing.)

FENSTER
Fenster aus Holz/Metall, 3-fach Isolierverglasung

GARAGENTOR
Füllung aus Lochblech. Ganze Konstruktion feuerverzinkt. Elektroantrieb, zum Öffnen über Schlüsselschalter oder Funk. Installation für Funksteuerung, mit je einem Handsender pro Parkplatz.

STEILDACH
Eterniteindeckung mit einer integrierter Photovoltaikanlage.

VERPUTZTE AUSSENWÄRMDÄMMUNG
Außenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung auf Modulbackstein oder Beton geklebt.

LAMELLENSTOREN / SONNENSTOREN
Verbundraffstore beidseitig gebördelten Lamellen 90 mm breit, Bedienung elektrisch. Fassadenaufbau, nicht sichtbar im Fassadensystem integriert. Eine Markise pro Wohnung nach Farbkonzept Architekt.

ELEKTROANLAGEN
Deckenspots im Entrée und Küche. In den Zimmern und dem Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden, für die Verwendung von Stehleuchten ist jeweils eine Steckdose über den Lichtschalter schaltbar. Dreifachsteckdosen in genügender Anzahl. Die Heimverkabelung ermöglicht Anschlüsse für TV, PC sowie Telefon in allen Wohn- und Schlafräumen.

HEIZUNGSANLAGEN
Wärmeerzeugung mittels zentraler Holz-Schnitzelheizung. Diese erfolgt über ein Contracting Modell. Wärmeverteilung über Bodenheizung.

LÜFTUNGSANLAGEN
Innenliegende Nasszellen mit Zwangsentlüftung, sowie Küche mit Umluft. Tiefgarage gemäss Vorschriften SWKI und kant. Vorschriften.

SANITÄRE ANLAGEN
Die Nasszellen sind ausgerüstet mit Waschtisch, Spiegelschrank, Dusche im Gefälle zur Ablaufrinne, Badewanne, WC, Brausegarnitur, Seifenablage und Duschtrennwand. Jede Wohnung verfügt über einen WM/TU Turm.

KÜCHENEINRICHTUNG
Einbauküche Kunstharz beschichtet glanzweiss, Arbeitsplatte Naturstein, Einbaubecken mit Hebelmischer, Kombi-Steam-Backofen, Kühlschrank, Induktions-Kochfeld, Geschirrspüler.

AUFZÜGE
Rollstuhlgängiger Personenaufzug, 8 Personen, 630kg und 1.0m/Sek. mit Standard-Kabinenausführung.

GIPSERARBEITEN
Wände im Wohnen, Essen, Küche, Zimmer und Korridore mit Grundputz und Abrieb 1.5mm gestrichen. Sämtliche Decken mit Weissputz.

BODEN- / WANDBELÄGE PLATTEN
Bodenbeläge in Nasszellen und Reduit mit keramischen Platten. Wandbeläge Nasszellen mit keramischen Platten.

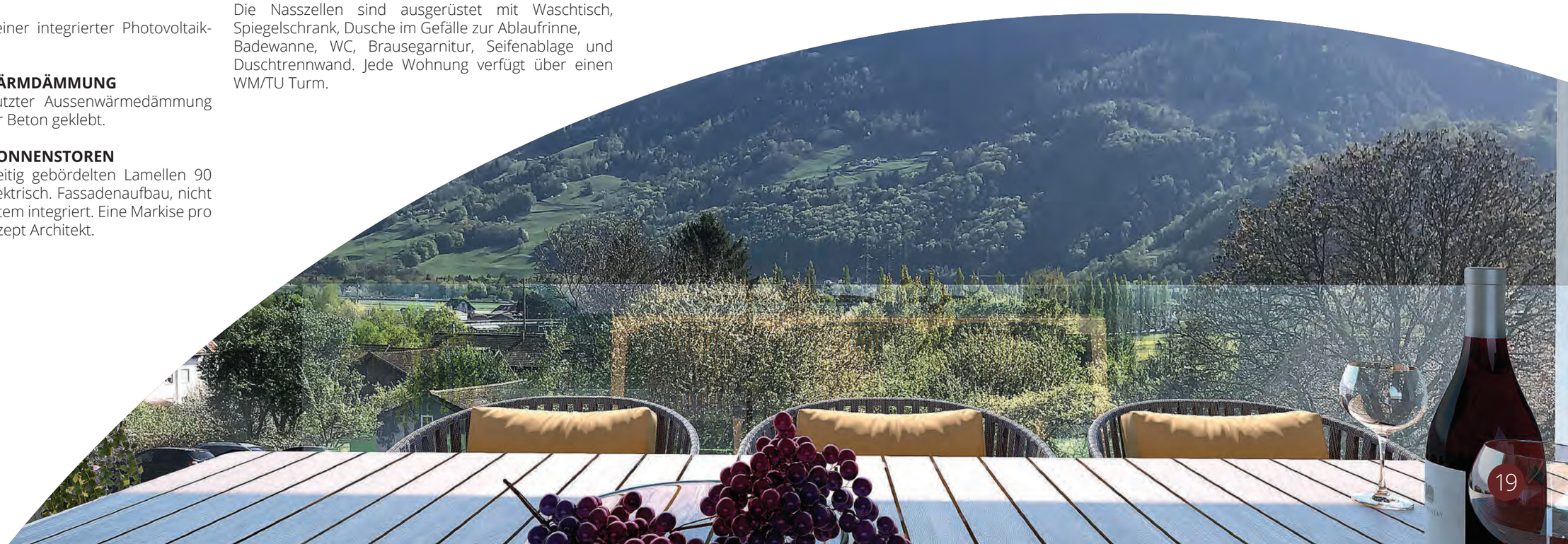
BODENBELÄGE HOLZ
Entrée, Gang, Essen, Ankleide, Küche, Wohn- sowie Schlafräume mit Parkett Landhausdiele mit Holzsockel weiß.

HAFNERARBEITEN
In den 3 Dachwohnungen wird je ein Schwedenofen eingebaut.

Generell

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möbilierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und m2 sind Circa-Masse.

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien und Farben sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann.



KONTAKT

Beratung & Vermietung

Brandis Investment AG
Industriestrasse 19
7304 Maienfeld

+41 81 303 73 91
www.brandis-investment.swiss

Architekt

Adank & Partner AG
Romanshornerstr. 29a
8580 Amriswil

+41 71 414 00 20
www.adank-partner.ch

Bauherrschaft / Verwaltung

EG MARSCHALLGUT
Schnell Immobilien AG
Goethestrasse 21
8712 Stäfa

+41 44927 2277
www.schnellimmobilien.ch

BRANDIS
INVESTMENT

adank & partner architektur