



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

# 3½- UND 5½-ZIMMER- WOHNUNGEN ALS ERSTWOHNSITZ

AUSSICHT · MODERN · SONNIG

---



**VERKAUF & BERATUNG**

**ADDISSA AG**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3  
Postfach 36  
CH-7130 Ilanz  
079 237 36 95  
a.maissen@addissa.ch  
www.addissa.ch

## IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.










**ADRIAN MAISSEN**  
079 237 36 95  
a.maissen@addissa.ch

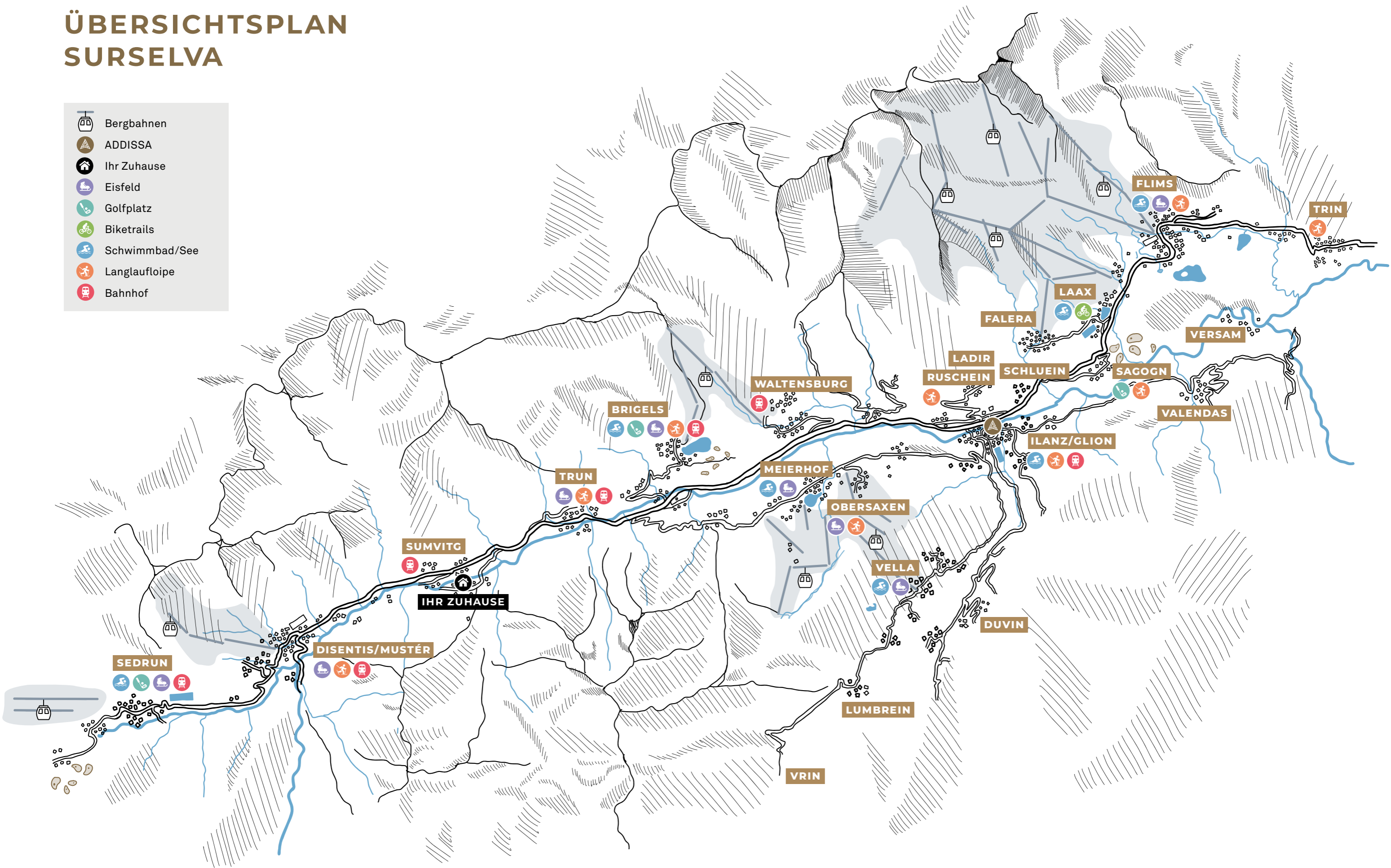
**PIERINA MAISSEN**  
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN  
SIE ALLE UNSERE  
IMMOBILIEN-  
ANGEBOTE



# ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



# IHR ZUHAUSE



Das neue Mehrfamilienhaus Sur Prau, an son- niger Lage, bietet einen herrlichen Ausblick und grosszügige Wohnflächen. Die zwei noch freien 3½- und eine 5½-Zimmerwohnung stehen als Erstwohnungen zur Verfügung. Im Erdgeschoss

befinden sich ein Kellerabteil pro Wohnung so- wie ein Veloraum in der Garage. Das Haus ver- fügt über einen Lift und Garagenparkplätze, die separat erhältlich sind.

## STANDORT DER IMMOBILIE

Rabius, auf 950 m ü. M. gelegen, ist eine Frak- tion der Gemeinde Sumvitg. Die Region bietet vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Sommer und Winter. In Rabius herrscht zudem ein aktives Dorfleben. Viele Vereine, wie der Fussballverein, der Verein für Frauen-Gymnas- tik und Musikvereine, pflegen das Zusammen- sein im Dorf.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Aus- fahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis nach Rabius. Wer gerne mit den öffentlichen Verkehrsmitteln reist, erreicht die Ortschaft ab Chur mit dem Zug.

STECKBRIEF	
<b>Gemeindesteuerfuss</b>	105 %
<b>Bevölkerung</b>	480
<b>Sprache</b>	Romanisch
<b>Höhe</b>	950 m ü. M.
<b>Webseite</b>	www.rabius.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
<b>Obersaxen Mundaun</b>	15,1 km   20 min
<b>Waltensburg – Brigels</b>	15,2 km   17 min
<b>Flims Laax Falera</b>	28,4 km   29 min
LEBENSMITTELLADEN	
<b>Volg Sumvitg</b>	1,9 km   2 min
<b>Volg Truns</b>	2,6 km   3 min
<b>Coop Disentis</b>	9,4 km   11 min

# OBJEKT- BESCHREIBUNG



Via Sursilvana 31  
7172 Rabius



Lift  
vorhanden



Baujahr  
2024/25



Kaufpreis  
ab 590 000.–



Parkplätze  
verfügbar

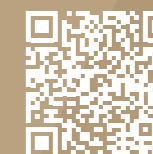
<b>Parzellen-Nr.</b>	311
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe mit Erdsonden
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung
<b>Keller</b>	Kellerabteile im Erdgeschoss
<b>Veloraum</b>	in der Garage
<b>Parkplätze</b>	Garagenparkplätze à CHF 35 000.–
<b>Verfügbarkeit</b>	ab sofort
<b>Status</b>	Erstwohnungen

Etage	Wohnungen	Wohnfläche	Fläche Balkon	Kaufpreis
Erdgeschoss	3½-Zimmerwohnung	85,5 m <sup>2</sup>	37,5 m <sup>2</sup>	590 000.–
Erdgeschoss	5½-Zimmerwohnung	110 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	870 000.–
Eingangsgeschoss	3½-Zimmerwohnung	85,5 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	<b>Reserviert</b>
Eingangsgeschoss	5½-Zimmerwohnung	110 m <sup>2</sup>	25,5 m <sup>2</sup>	<b>Verkauft</b>
Obergeschoss	9-Zimmerwohnung	203,5 m <sup>2</sup>	39,5 m <sup>2</sup>	<b>Verkauft</b>

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.

## LAG SALISCHINAS

Lag Salischinas soll ein Erholungsgebiet in der Surselva werden, das durch die natürliche Gestaltung und die atem- beraubenden Gewässer und Landschaften besticht.



Mehr Infos  
finden Sie hier

# GRUNDRISS

## ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS

## EINGANGSGESCHOSS



**VERKAUFT**

**RESERVIERT**

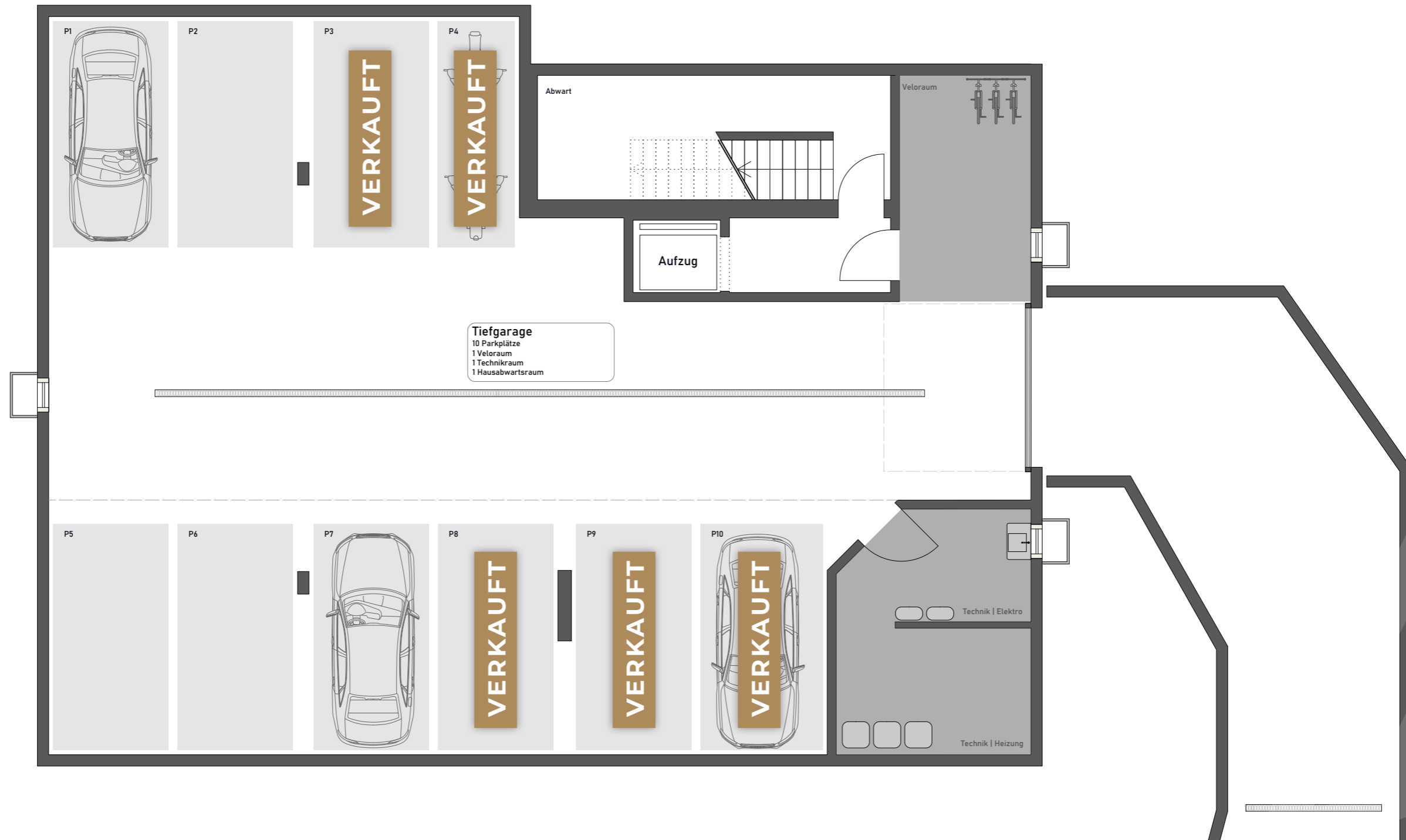
## GRUNDRISS

OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS

## UNTERGESCHOSS

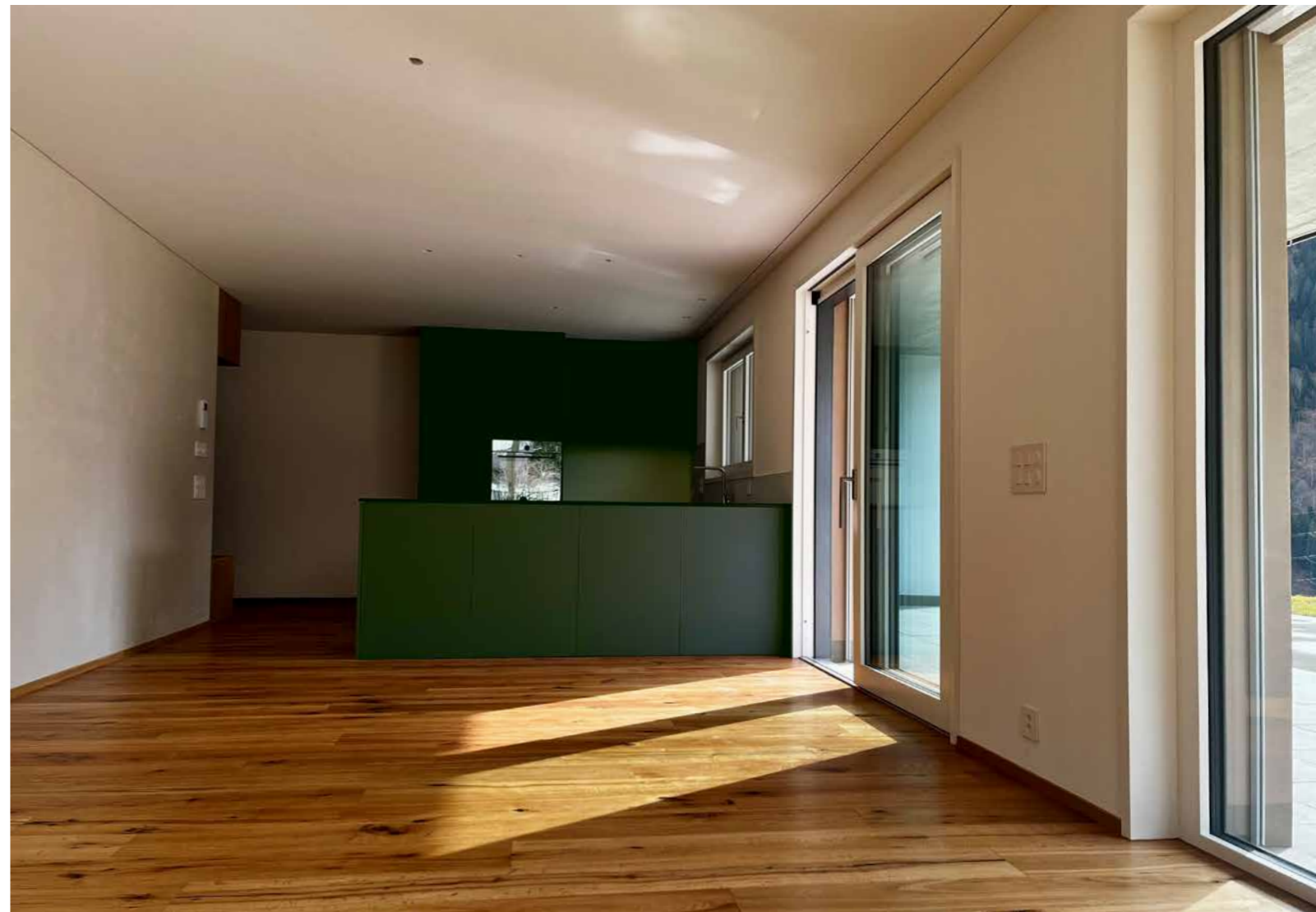


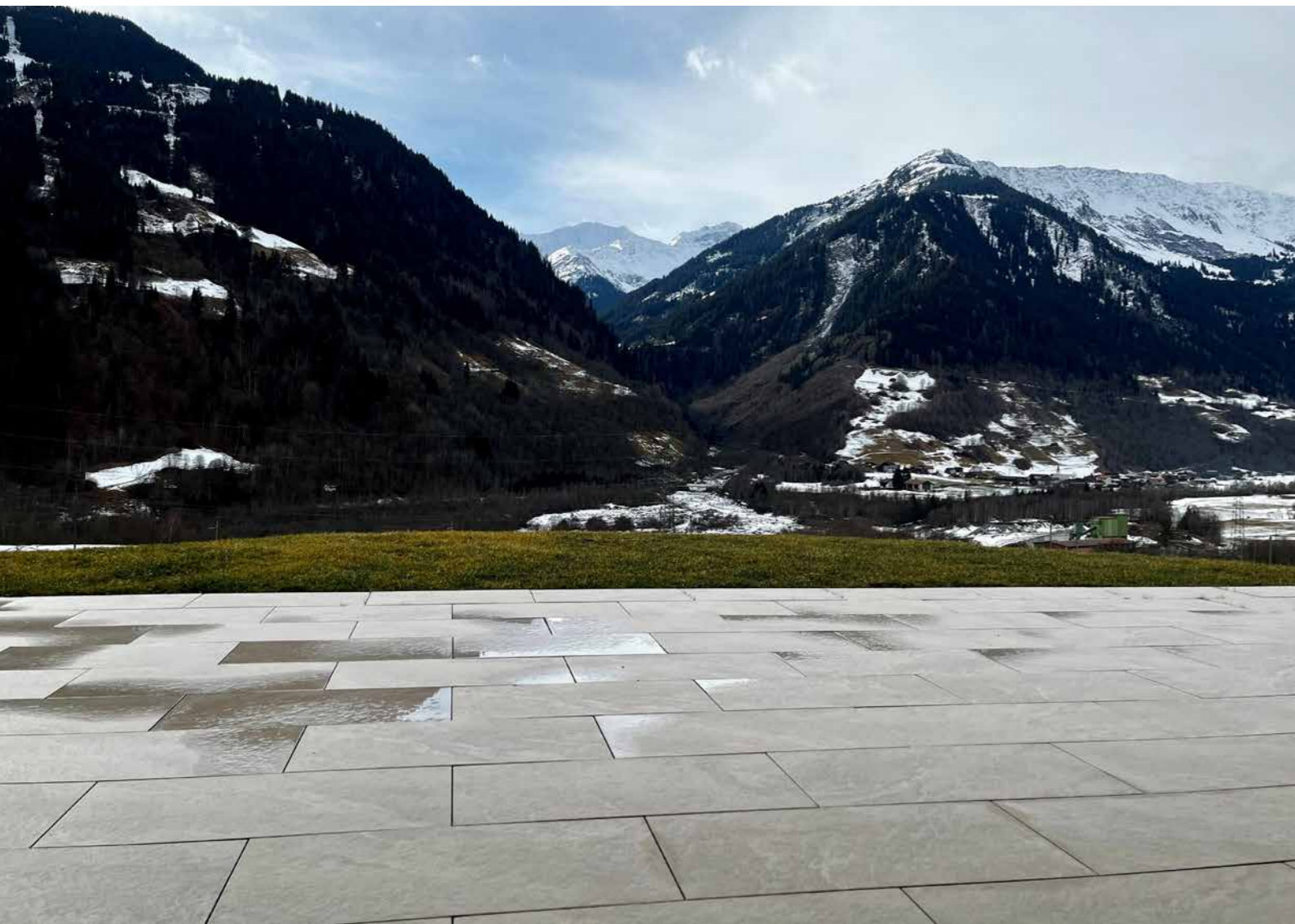
3½-ZIMMERWOHNUNG





5½-ZIMMERWOHNUNG







**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

**DA CASA ELLA  
SURSELVA.  
E NUA SESENTIS  
VUS DA CASA?**

Poststrasse 3 · CH-7130 Ilanz · [www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

**TREUHAND**



Revision/  
Wirtschaftsprüfung



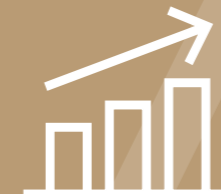
Rechnungs-  
wesen



Steuern



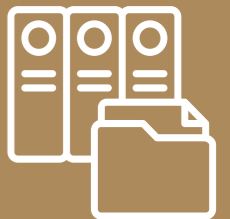
Ehe- und Erbrecht



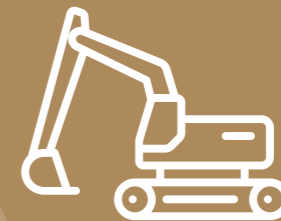
Unternehmens-  
beratung



Vermietung



Verwaltung



Baumanagement



Vertragswesen



Verkauf

**AUS EINER  
HAND UND IN IHRER  
REGION**

## BAUBESCHRIEB

### 211 BAUMEISTERARBEITEN

Beton- und Stahlbetonarbeiten nach Dim. Ingenieur. Foundation mittels Betonplatte und Streifenfundamenten, Kelleraussenwände, Stützmauern etc. in Stahlbeton oder Blocksteinmauer. Kellerinnenwände in Stahlbeton roh oder KS. Geschossdecken in Stahlbeton. Maurerarbeiten: Aussenwände als Einsteinmauerwerk BN 17.5cm stark, 20cm Aussendämmung, verputzt, Innenwände 12.5cm bis 15cm stark oder als Leichtbauwände. Schalldämmwerte gem. SIA Norm 181.

### 214 MONTAGEBAU IN HOLZ

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion: Konstruktionsholz in Fichte, Gratpfetten und Pfetten (sichtbar bleibend) in Sichtqualität. Sparren, Auswechslungen etc. (nicht sichtbar bleibend) keine Sichtqualität. Dampfbremse unter Sparren befestigt. Flumroc-Dämmplatten (2x140mm) zwischen Sparren montiert. Untersicht, zwischen den Grat sparren Dreischichtplatten in Fichte, Stärke 19mm unbehandelt, naturbelassen.

### 221 FENSTER, AUSSENTÜREN

Fenster in Holz-Metall im KG in Kunststoff mit einer 3-fach Verglasung. Hebe-Schiebetüre in Wohnzimmer. Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren gedämmt und nach den aktuellen Brandschutzvorschriften konstruiert.

### 222 SPENGLERARBEITEN

Uginox (Chromstahl matt)

### 224 BEDACHUNGSARBEITEN

Dachdeckerarbeiten: DWD Platte 16mm Unterdachbahn Konterlattung als Lüftung Vollflächige Dachschalung Trennlage Eindeckung in Uginox (Chromstahl matt) Flachdacharbeiten bituminös, Anschlüsse, Aufbordungen in Flüssigkunststoff.

### 226 AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle min.200mm stark. Silicatdeckputz abgerieben oder Besenrich, Korngrösse ca. 2mm. Fensterbänke aus Aluminium.

### 228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Sonnenschutzstoren (Lamellenstoren) bei allen Fenstern der Wohnungen, elektrischer Antrieb.

### 230 ELEKTROANLAGEN

Hauptverteilung mit allen Energiezählern im Tableau im gemeinsamen Technikraum im UG. Unterverteilungen in den einzelnen Wohnungen. Leitungen in den Wohnungen unterputz geführt. In Kellern und Nebenräumen z.T. aufputz montiert. Aussenbeleuchtung mit Bewegungsmelder vor Hauseingang. Sonnerietaster beim Haupteingang (Gegensprechanlage). Anschluss für kombinierten Waschautomat/Tumbler in jeder Wohnung. Sicherheitskasten in jeder Wohnung. Medienanschlüsse mittels Swisscomleitung im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer. Connecta-Anschluss bis Technikraum vorhanden. Auf Kundenwunsch nachträglicher Anschluss bis Wohnung auf eigene Kosten möglich. Bei Terrassen und Kellerabteile je eine Steckdose. Beleuchtung gemäss Apparateplan Elektroplaner. LED-Röhren in Kellern, Technikraum und Autoeinstellhalle. Decken- oder Wandlampe im Treppenhaus. Balkone mit Aussenleuchten. Elektro-Vorbereitung für Closomat. Ausführung gemäss Elektroplan April 2024. Elektro-Ladestation an Stromnetz anbindbar (Leitung bis Parkplatz vorhanden).

### 240 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung: Wärmepumpe mit Erdsonden. Verteilung: Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen. Die gefangenen Nasszellen werden mit Einzelven-



tilatoren entlüftet. Küche wird mittels Kohlefilter entlüftet.

### 250 SANITÄRE ANLAGEN

Wasserverteilung zu den Verbrauchern ab Übergabeventil. Apparate gemäss Budget. Als Grundlage für die Apparatelieferung gelten die Preise der Lieferanten. Ausführung gemäss Sanitärplan April 2024.

Budget Apparate:

Wohnung OG: CHF 14 000.– netto inkl. MWSt.

Wohnung EgG West: CHF 9 250.– F netto inkl. MWSt.

Wohnung EgG Ost: CHF 6 750.– netto inkl. MWSt.

Wohnung EG West: CHF 9 250.– netto inkl. MWSt.

Wohnung EG Ost: CHF 6 750.– netto inkl. MWSt.

### 258 KÜCHENEINRICHTUNG / GARDEROBEN

Küchen: Grösse und Ausführung gemäss Projektpläne Architekt. Sicht- und Frontteile, Spanplatte 19mm beschichtet (Kunststoffharz), Küchenrückwand in Glas lackiert nach NCS-Farbe. Einbaugeräte Elektrolux: Kühlschrank, Backofen/Steamer, Geschirrspüler. Bora Pura Umluft Dampfzug und Induktionskochherd. Küchenabdeckung: Granit 20mm poliert. Garderoben: Korpusteile in Spanplatte 19mm Kunstharz beschichtet.

Budget Küche:

Wohnung OG: CHF 31 000.– netto inkl. MWSt

Wohnung EgG West: CHF 31 000.– netto inkl. MWSt

Wohnung EgG Ost: CHF 25 500.– netto inkl. MWSt

Wohnung EG West: CHF 31 000.– netto inkl. MWSt

Wohnung EG Ost: CHF 25 500.– netto inkl. MWSt

Garderoben: Am Wohnungseingang, Korpusteile in Spanplatte 19mm Kunstharz beschichtet. Richtpreis gem. Budget

Budget Garderoben

Alle Wohnung: je CHF 3 000.– netto inkl. MWSt

Richtpreis gemäss Budget, fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten.

### 261 AUFZÜGE

Personalaufzug KONE mit direkter Verbindung von der Tiefgarage bis ins OG. Aufzugsanlage für 8 Personen, Nennlast 630kg. Elektrischer Antrieb ohne Getriebe. Zweiteilige Teleskop-Schiebetüren.

### 271 GIPSERARBEITEN

Innere Gipsarbeiten: Wände, Grundputz und Fertigputz 1.0 bis 1.5mm aufgezoogen oder abgerieben. Decken, Weissputz zum Streichen.

### 272 METALLBAUARBEITEN

Schlosserarbeiten: Balkongeländer als Photovoltaikbefestigung aus Metallkonstruktion verzinkt. Stabgeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert vor den Fenstern. Zentrale Briefkastenanlage beim Haupteingang.

### 273 ALLG. SCHREINERARBEITEN, WOHNUNGSABSCHLUSS- UND INNENTÜREN

Innere Türen in Holz: Blockfutterschleuse bündig einschlagend, Türblatt als Spanplatte 40mm mit Massivholzeinleimer beidseitig in Eiche furniert. Wohnungseingangstüre: EI 30 Türe auf Rahmen, Türblatt 59mm beidseitig in Eiche furniert, Oberfläche geölt. Hauseingangstüre: Rahmentüre aus massiver Buche. Türblatt mit Flachstahlrahmen, Oberfläche lackiert nach NCS Farbton. Türöffner und Türschliesser. Verbreiterung seitlich mit Glasausschnitt. Schreinerarbeiten: Vorhangschienen VS 57 weiss an Decke befestigt. Im OG sind die Vorhangschienen im Sturzbereich der Fenster montiert.

### 275 SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage System KABA, gemäss Schliessplan (4 Schlüssel pro Wohnung)

**281 BODENBELÄGE**

Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung. Schalldämmung gemäss SIA Norm 181. Bei allen Räumen, ausgenommen Nebenräume, Technikraum und Garage sind Bodenbeläge (Parkett, Keramikplatten oder Textile Beläge) gemäss Budget vorgesehen.

Budget Bodenbeläge:

Wohnung OG: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EgG West: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EgG Ost: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EG West: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EG Ost: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Alle Bodenbeläge können durch die Käuferschaft nach eigenen Wünschen in Absprache mit dem Architekten gegen Mehrpreisberechnung abgeändert werden. Budget inkl. liefern, verlegen und ausfugen.

**282 WANDBELÄGE**

Keramische Wandplatten und/oder Deckputz 0.5mm in Badezimmer: Richtpreis gem. Budget fertig verlegt inkl. liefern und ausfugen.

Budget Wandbeläge:

Wohnung OG: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EgG West: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EgG Ost: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EG West: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Wohnung EG Ost: 130 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MWSt

Alle Wandbeläge können durch die Käuferschaft nach eigenen Wünschen in Absprache mit dem Architekten gegen Mehrpreisberechnung abgeändert werden. Budget inkl. liefern, verlegen und ausfugen.

**287 BAUREINIGUNG**

Die Wohnungen werden vor der Übergabe gereinigt.

**400 UMGEBUNG**

Umgebung gem. Projekt, Geländeform gem. Projekt. Feinplanie, Humusierung und Ansaat der Wiesenflächen. Vorplätze werden asphaltiert oder mittels Verbundsteine und Grünfläche ausgebildet.

**VERKAUF**

Addissa AG

Treuhand + Immobilien

Adrian Maissen

Poststrasse 3, 7130 Ilanz

079 237 36 95

a.maissen@addissa.ch

**BAUHERRSCHAFT**

Beer SA

Via Sursilvana 29, 7172 Rabius

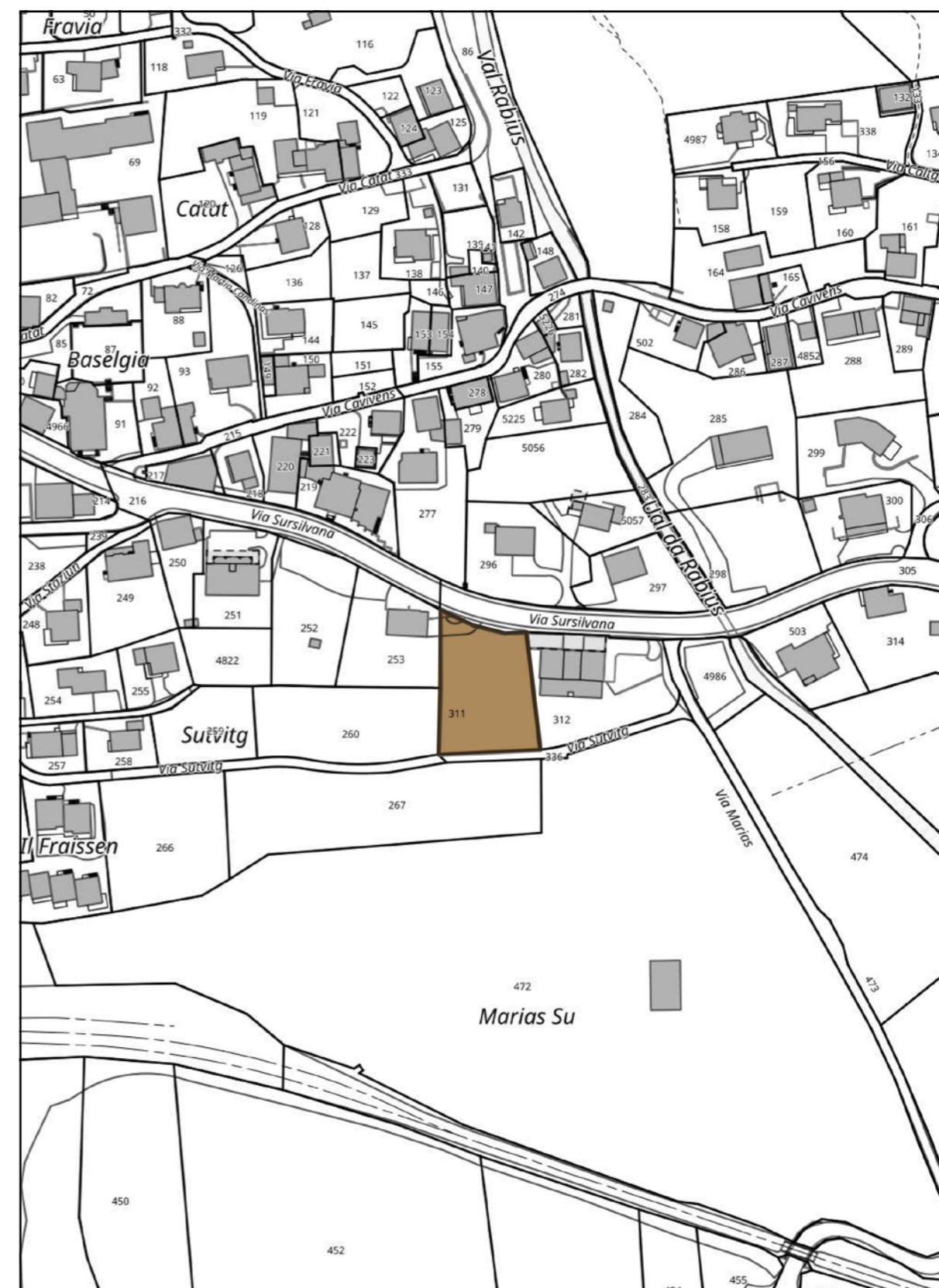
**PROJEKTLEITUNG**

Gian-Andrea Beer

Via Sursilvana 29, 7172 Rabius

**SITUATIONSPLAN**

Adresse: **Via Sursilvana 31** · 7172 Rabius





**ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN**

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · [www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)