



TALINA

THE DIFFERENCE

KLOSTERS





HERZLICH WILLKOMMEN IM EXQUISITEN NEUBAU TALINA KLOSTERS

Über den Dächern vom Dorfkern mit Fernsicht auf das Bergpanorama liegt die Parzelle der Talgasse 11 exklusiv gelegen und nahe dem Ortszentrum. Am Sonnenhang von Klosters einen Neubau planen zu dürfen, ist für uns Architekten ein Privileg und eine besondere Aufgabe.

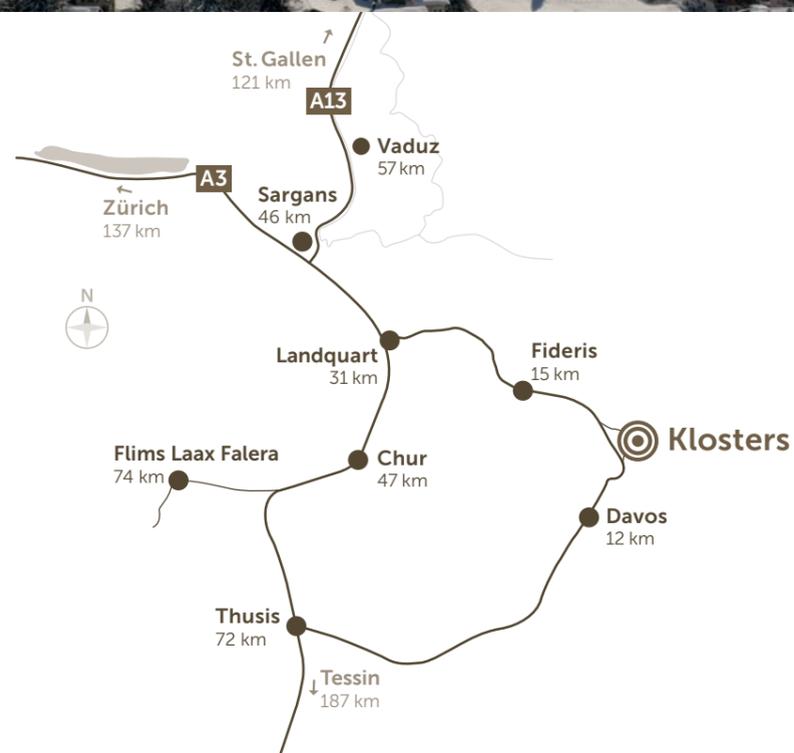
Talina – die Herzige – die Liebevollte: Diesem Namen möchten wir alle Ehre machen. Angelehnt an die bergige Architektur der Gemeinde und einem modernen Touch, setzen wir in Klosters neue Massstäbe. Mit heimischen und bewährten Materialien gebaut, wirkt das Wohnhaus dennoch zurückhaltend und in die Umgebung integriert.

Mit grosser Begeisterung für erstklassige Architektur und viel Liebe zum Detail von unserem Team geplant, besteht das Haus aus sechs Wohnungen und drei privaten Wellnessbereichen. Hier werden Sie sich zu Hause fühlen.

Finden Sie Ihre Traumwohnung.
Mein Team und ich wünschen Ihnen viel Freude.



Ihr Architekt, Nando Fopp





WOHNEN DER SUPERLATIVE

Talina ist anders. Talina ist aussergewöhnlich. Talina ist prachtvoll. Wer das Besondere sucht, hat hier seinen Traum gefunden: sechs einzigartige Eigentumswohnungen als Erst- und Zweitwohnsitz an paradiesischer Lage mit integrierter Wellness-Oase.

Das stilvolle Ambiente aus naturgetreuen Elementen und hochwertigen Materialien verleiht den 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen eine extravagante Note. Hier trifft Tradition auf Moderne und neuartiges Wohnen auf stilsicheren Luxus. Die einmalige Atmosphäre in der ruhigen Nachbarschaft macht Ihren idyllischen Wohnraum zu einer ganz eigenen Welt, die über den Dingen zu ruhen scheint.

TALINA – exklusiv und einzigartig.



Visualisierung
ausser TALINA



Klosters, Winter 2021

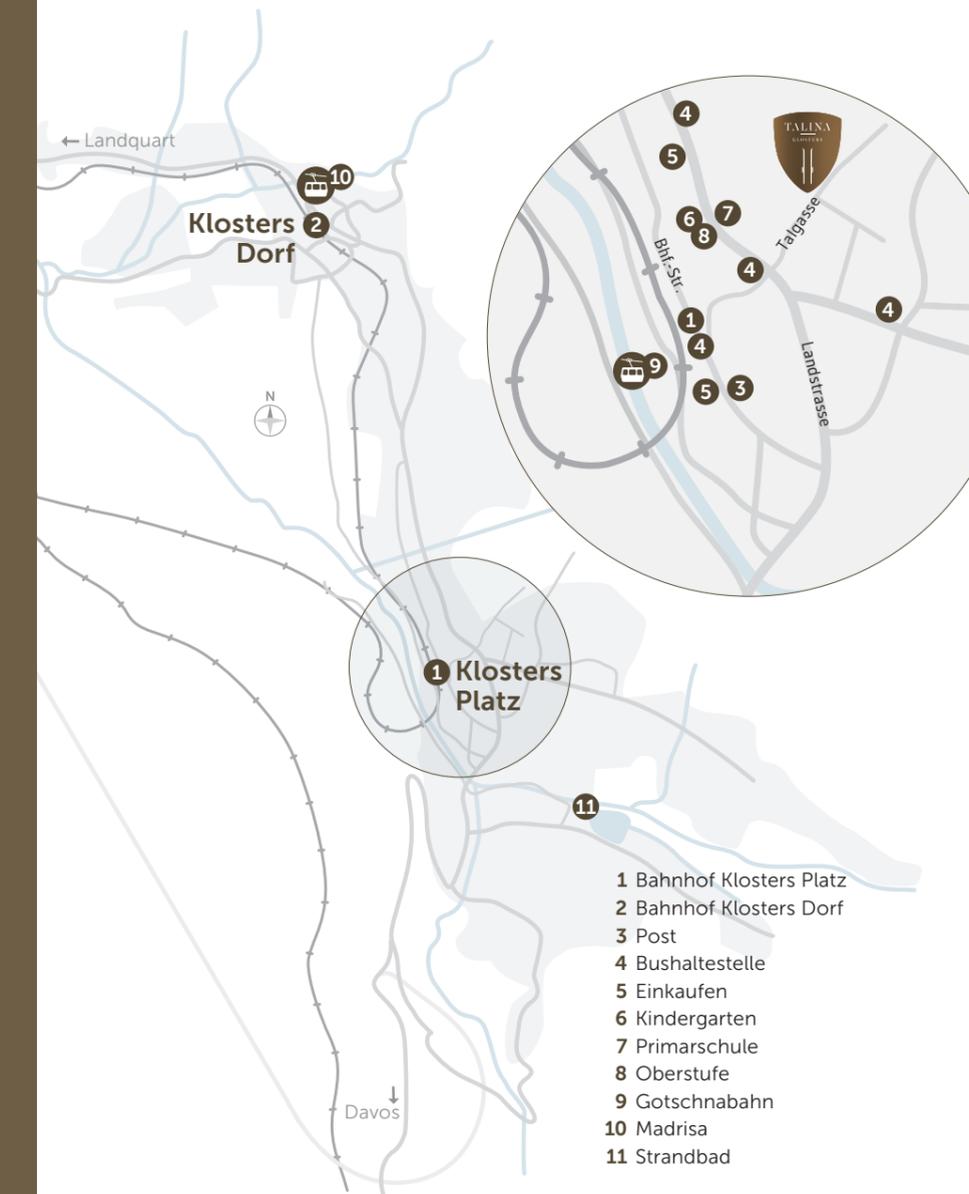
TOP-WOHNLAGE MIT IDYLLISCHER BERGSICHT

Umrahmt von der eindrucksvollen Bergwelt ist Talina leicht erhöht in der alpinen Dorflandschaft eingebettet. Von Ihrer Terrasse oder von Ihrem Garten aus erleben Sie die schönsten, sonnen- durchfluteten Aussichten in die Natur.

Klosters ist ein Dorf im Chalet-Stil mit authentischer Tradition und kosmopolitischem Flair. Hier fühlen sich seit Generationen berühmte und königliche Gäste wohl – und trotzdem hat das Dorf seinen ursprünglichen Charakter behalten. Klosters ist für viele ein Sehnsuchtsort. Im Winter lockt das vielfältige Skigebiet die Schneefans, im Sommer zieht es Wanderer, Velofahrer und Kletterer hierher. In Klosters finden Sie ausgezeichnete Restaurants, die die internationale Kochkunst ebenso wie die traditionellen Speisen zelebrieren.

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist optimal erschlossen: Vom Herzen des Kantons Graubünden gelangen Sie in nur 1,5 Autostunden nach Zürich und in nur 2 Stunden sind Sie in der Sonnenstube der Schweiz, im Tessin. Davos, die höchstgelegene Stadt Europas, erreichen Sie mit dem Auto in 15 Minuten. Ein umfangreiches Ortsbus-Netz und die zwei Bahnhöfe Klosters Dorf und Klosters Platz lassen Sie zudem einfach und unkompliziert im öffentlichen Verkehr reisen.

TALINA – *traditionelle Eleganz in mondänem Ambiente.*



- 1 Bahnhof Klosters Platz
- 2 Bahnhof Klosters Dorf
- 3 Post
- 4 Bushaltestelle
- 5 Einkaufen
- 6 Kindergarten
- 7 Primarschule
- 8 Oberstufe
- 9 Gotschnabahn
- 10 Madrisa
- 11 Strandbad



EINZIGARTIGES WOHNFLAIR MIT STIL

Die Eleganz und Wertigkeit des lichtdurchfluteten Neubaus verbinden sich mit höchstem Komfort, der mit dem Wellness-Tempel eine neuartige Wohnqualität widerspiegelt. Die weiträumigen Grundrisse mit nur zwei Wohnungen pro Geschoss und das ausgeklügelte Innen- und Aussenraumkonzept sorgen für maximale Privatsphäre.

Schon beim Anblick des in Holz gekleideten Neubaus beginnt das Exquisite, das formvollendet in den Details der Innenarchitektur gipfelt. Die wunderschöne Fichte der Fassade, der Balkongeländer, Türen und Fenster erinnert an die traditionsreiche Geschichte des Dorfes wie auch die inneren naturbelassenen Holzteile. Das Eichenparkett und der Naturstein in den Zimmern, die auserlesenen Fronten und die Natursteinabdeckung der Einbauküchen schaffen mit den noblen Chrom-Armaturen der Nasszellen ein Wohngefühl der Extraklasse.

Die drei Wellness-Bereiche im Untergeschoss verfügen über zwei Pools zum Entspannen und Schwimmen, eine Liegeoase, zwei Dampfbäder, -duschen, Nasszellen und Saunas. Die zwei idyllischen Lichthöfe laden zum Verweilen ein und im grosszügigen Aufenthaltsraum haben Sie die Möglichkeit eine Kleinigkeit zu speisen, bevor Sie sich im hauseigenen Fitnessraum auspowern oder Ihre Yogaübungen praktizieren.

TALINA – eine Wohnung für höchste Ansprüche.



BAUBESCHRIEB

Bemerkungen

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbaumünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig
- Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises
- Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb der Kaufverträge sind nicht möglich
- Die Wellness- und Weinkellerbereiche werden im Rohbau verkauft, das heisst: Boden, Wände und Decke roh. Erschliessung der Räume aller Medien wie Elektro, Heizung, Warm- und Kaltwasserleitungen vorhanden, Ablaufleitungen vorhanden. Schnittstelle bei Eingang. Ver-

rohrung in herunter gehängter Decke geplant.

Definition Bruttowohnfläche

- Zur Bruttowohnfläche gehören 30cm der Aussenwand sowie die Hälfte der Wohnungstrennwand
- Abgezogen von der Fläche werden die Kaminanlagen mit dem Innenmass

Baumeisterarbeiten

- erdberührte Betonplatte und Aussenwände in armiertem Beton
- Einfahrtsrampe zur Einstellhalle in armiertem Beton bestehend
- Innenwände in den Untergeschossen in Kalksandstein oder Backstein, wo erforderlich in Stahlbeton
- Sämtliche Geschossdecken in armiertem Beton
- Balkonplatten in armiertem Beton
- Ausführung der Wohnungstrenn- und -innenwände in Backstein, Beton oder Leichtbauwänden, den statischen Anforderungen entsprechend; im Bereich der Sanitärinstallationen sind GIS-Wandkonstruktionen vorgesehen
- Ausführung der Aussenwände in Beton oder Backstein, mit ver-

putzter Aussenwärmedämmung oder Holzschalung

Holzbauarbeiten

- Sichtbare Dachkonstruktion: Dachschalung, Pfetten, Sparren + Pfosten Fichte gedämpft gehackt
- Fassadenverkleidung Fichte gedämpft gehackt
- Balkongeländer in Fichte gedämpft gehackt
- Sämtliche äussere Holzarbeiten in Fichte gedämpft gehackt

Fenster

- Fenster in Fichtenholz mit 3-fach Verglasung
- Pro Wohnung mindestens eine Hebe-/Schiebetür
- Beschläge und Fenstergriff in Edelstahl

Garagentor

- Garagentor bestehend
- Garagentor Aussengarage neu Metall
- 1 Fernbedienung pro Parkplatz

Bedachung und Spenglerarbeiten

- Schrägdach mit Mineralwöldämmplatten
- Dacheindeckung mit Malenco-Steinplatten

- Flachdachabdichtung mit thermischer Isolation und Schutzvlies
- Ausführung der Spenglerarbeiten in Kupfer
- Balkonentwässerung mit Rinne und Speiern

Fassadenverputz

- Dämmung nach Angaben Bauphysiker
- Fassadenverputz gestrichen

Äussere Malerarbeiten

- Sockelputz gestrichen

Beschattungsanlagen

- Stoffmarkisen in Wohnungen mit Elektroantrieb (ohne Dreieckfenster Dachwohnungen, ohne Dachfenster, ohne Glasbreiten unter 40 cm, ohne Treppenhaus)

Elektroanlagen

- Ausreichende Beleuchtung der Umgebung, Aussenplätze, Zufahrt und des Hauszuganges, Steuerung über Minuterie, Schaltuhr und Dämmerungsschalter
- Beleuchtung in der Einstellhalle bestehend
- Im Velo-/Skiraum Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten oder LED-Deckenleuchten mit Schal-

- tern, in den Korridoren mit Bewegungsmeldern
- Waschküchen-/Keller-Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten und Schalter
- Pro Waschküche Anschluss eines Waschautomaten und eines Tumblers und 1 Steckdose im Keller
- Im Treppenhaus LED-Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern, pro Etage 1 Steckdose zur Verfügung des Hauswartes
- Sonnerieanlage mit Kamera beim Haupteingang

Wohnungen

- Wohnungsverteiler mit Metallrahmen, wo möglich Unterputz installiert, Multimediaverkabelung im Wohnungsverteiler
- Alle Elektroabdeckungen (Schalter, Steckdosen etc.) in Kunststoff, weiss
- Raumthermostaten für die Regulierung der Heizung
- Gegensprechanlage im Entrée, mit Türöffneranlage kombiniert
- Im Entrée zwei bis drei Deckenanschlüsse, Beleuchtungssteuerung über Schalter-/ Steckdosenkombination
- Im Entrée Zentralstorenschalter und zentraler Lichtschalter

- In der Küche genügend Deckenlampenanschlüsse sowie indirekte Beleuchtung unter den Oberschränken, 2 bis 3 Steckdosen sowie Anschluss sämtlicher Kücheneinbaugeräte
- Im Wohn-/Essbereich 1 Deckenlampenanschluss, 2 bis 3 geschaltete Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss
- Balkonbeleuchtung mittels Wandlampen oder Deckenspots gemäss Fassadenplan, 1 Aussensteckdose pro Wohnung
- In den Nasszellen 1 Wandanschluss für Spiegelbeleuchtung oder Spiegelschrank, 1 Decken-Einbauspot, Anschluss eines Handtuchradiators und Steckdosen neben oder im Spiegelschrank
- In den Schlafzimmern 1 Deckenlampenanschluss, 2 bis 3 Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss
- In den Dachwohnungen werden anstelle der Deckenlampenanschlüsse Beleuchtungsanschlüsse auf den Pfetten vorgesehen
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und

Normen der einzelnen Anbieter und Verbände

Heizungsanlage

- Pelletheizung
- Warmwasseraufbereitung mit der Pelletheizung
- Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mit einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Heizzonen werden mit Einzelraumsteuerungen ausgerüstet:
 - Wohn- und Essbereich sowie Küche 22°C
 - Zimmer 20°C
 - Bad/Dusche/WC 24°CDie Raumlufttemperaturen werden 1.50 m über Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft gemessen
- Die Kellerräume, Waschküchen und alle Nebenräume sind unbeheizt
- Das Treppenhaus ist unbeheizt
- Witterungsgeführte Temperaturregelung
- Pro Wohnung ist ein Handtuchradiator mit einem Elektroheizeinsatz vorgesehen
- Es sind Energiekostenzähler für

die individuelle Heizkostenabrechnung vorgesehen, welche durch Fernablesung ermittelt wird

- Fernzugriff für Zweitwohnungen wird installiert

Lüftungsanlagen

- Umluft-Dampfabzüge in den Küchen
- Die gefangenen Nasszellen werden mit Ventilatoren über Dach entlüftet
- Installation einer mechanischen Um- und Abluftanlage in den Kellern per Absorbationsanlage

Sanitärinstallationen

- Kanalisation in Kunststoffröhren PE geschweisst
- Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen in Chrom
- Die genaue Apparate-Spezifikation für jede Wohnung kann den einzelnen Apparatelisten der Firma Sanitas Trösch AG entnommen werden
- 1 Sibir-Waschvollautomat, 1 Sibir-Trockner und 1 Ausgussbecken in jeder Waschküche
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen definiert

- Individuelle Messung des Warm-Wasserverbrauchs

Kücheneinrichtung

- Einbauküchen mit hochwertigen Fronten und Natursteinabdeckung, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktions-Glaskeramikkochfeld und Umluftdampfabzug, Einbauspülbecken, Standbatterie mit Schlauch und Brause
- Die Budgetpreise (inkl. Mehrwertsteuer) für die Küchen werden wie folgt definiert:
 - Wohnung 1, 4½-Zi.-Whg. EG CHF 30'000.–
 - Wohnung 2, 3½-Zi.-Whg. EG CHF 22'000.–
 - Wohnung 3, 4½-Zi.-Whg. 1.OG CHF 30'000.–
 - Wohnung 4, 3½-Zi.-Whg. 1.OG CHF 25'000.–
 - Wohnung 5, 4½-Zi.-Whg. DG CHF 40'000.–
 - Wohnung 6, 4½-Zi.-Whg. DG CHF 40'000.–

Aufzug

- Personenaufzug, rollstuhlgängig, für min 8 Personen
- Aufzug vom 2. UG bis 2. OG
- GSM-Modul für Liftnotruf

Gipserarbeiten

- Sämtliche Decken in den Wohnungen und Treppenhäusern in Kalkputz, gestrichen
- Sämtliche Wände in den Wohnungen mit Kalkputz, weiss eingefärbt
- Auf den Nasszellenwänden Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen im Nassbereich
- Treppenhauswände und Wände in den allgemeinen Räumen mit Grundputz und Kalkputz, weiss eingefärbt
- Kellerwände ausgespachtelt und weiss gestrichen
- Bei den Wohnzimmer- und Schlafzimmerfenstern je zwei Vorhangschienen, direkt an der Decke montiert (ausser im Dachgeschoss)

Metallbauarbeiten

- Handlauf in den Treppenhäusern, den Vorschriften entsprechend
- Grundkonstruktion für Holz-Balkongeländer
- Ski- und Veloaufhängevorrichtungen
- Briefkastenanlage aus Aluminium

Schreinerarbeiten

- Pro Wohnung ist eine Garderobe

- vorgesehen, Ausführung der Fronten in Fichte gedämpft
- Möblierung in der Garderobe gemäss Vorgaben Bauherrschaft / Architekt

Türen

- Alle Türen entsprechen den jeweiligen Brandschutzvorschriften
- Hauseingangstür in Fichte gedämpft, gebürstet und Seitenteil verglast
- Kellertüren und Türen zu Nebenräumen wie z.B. Technikraum; Rahmentüren Fichte gedämpft
- Wohnungsabschlusstüren; Rahmentüren in Fichte gedämpft gebürstet, mit Futter.
- 3-Punkt-Sicherheitsschloss
- Wohnungsinnentüren in Fichte gedämpft gebürstet, mit Futter

Schliessanlage

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylindern
- Pro Wohnung 6 Schlüssel; Garage, allg. Nebenräume, Briefkasten, Kellerräume usw. in Schliessanlage integriert

Bodenbeläge

- In den Wohnungen Anhydrit-

- Fliessestrich oder Zementüberzüge, zur Aufnahme von Parkett, keramischen oder textilen Belägen oder Naturstein
- In den Waschküchen Betonböden zur Aufnahme des Standard-Plattenbelages

- In den Kellerräumen Betonböden zur Aufnahme des Standard-Plattenbelages
- Garage; Betonboden bestehend
- Zufahrtsrampe bestehend
- Korridor 2. UG mit Standardplatten
- Treppenhaus 2. UG und 1. UG mit Standardplatten

- Treppenhaus ab Erdgeschoss mit textilem Bodenbelag und Schmutzschleusen
- Ski-/Veloraum sowie Technikraum roh
- Hauszugang mit Feinsteinzeugplatten und/oder Schmutzschleusen

- Wohn-, Ess- und Schlafräume, Küchen und Korridor: Eichen-Parkett
- Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m² 140.–
- Nasszellen: Plattenbelag
- Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m² 140.–

Terrassen

- Feinsteinzeug- oder Zementplatten, in Splitt verlegt, Balkonboden mit Lärchenrost, nach Vorgaben des Architekten

Wandbeläge

- Wände in Nasszellen mit Plattenbelag, raumhoch (maximal 2.40 m')
- Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m² 140.–

Cheminéeanlagen

- Auf Wunsch können Cheminéeanlagen in den Dachwohnungen z.L. der Käuferschaft installiert werden.
- Die nötigen Kaminanlagen und Frischluftzufuhr sind im Wohnkaufpreis enthalten

Innere Malerarbeiten

- Einstellhalle; Wände-, Stützen-, Boden- und Wandmarkierungen bestehend gestrichen
- Alle inneren Holzteile sind naturbelassen

Umgebung

- Rasenflächen humusiert und angesät, teilweise mit Sträuchern versehen

- Strassen: Zufahrt Asphalt, inkl. der erforderlichen Unterlagen und Abschlüsse

BEMERKUNGEN

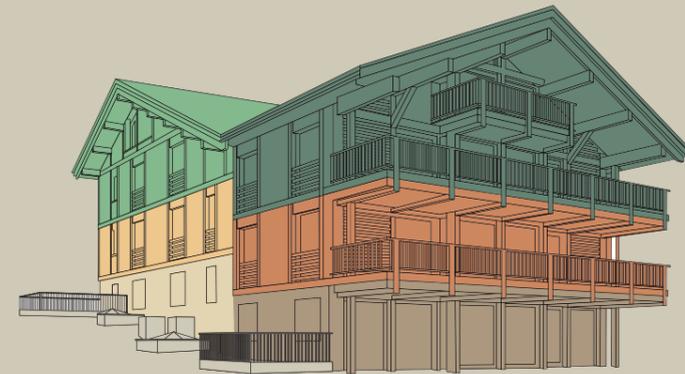
- Auf Mehrkosten, welche aus Bestellungsänderungen resultieren, werden dem Käufer 3.75 % Anschlussgebühren in Rechnung gestellt
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche, eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises
- Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb der Kaufverträge sind nicht möglich
- Der Verkaufspreis versteht sich als Festpreis für das schlüsselfertige Objekt inklusive Umgebung, Erschliessung und Anschlussgebühren
- Schallschutzanforderungen gem. Sia 118, erhöhte Anforderungen

Stand: 26.04.2021



GRUNDRISSE

Whg.-Nr.	Geschoss	Zimmer	Bruttogeschossfläche
W1	EG	4½ Zweitwohnung	112.3 m²
W2	EG	3½ Erstwohnung	92.0 m²
W3	1.OG	4½ Zweitwohnung	112.2 m²
W4	1.OG	3½ Erstwohnung	95.4 m²
W5	2.OG/DG	4½ Zweitwohnung	156.9 m²
W6	2.OG/DG	4½ Zweitwohnung	143.5 m²
Wellness 1	UG		166.7 m²
Wellness 2	UG		61.0 m²
Wellness 3	UG		97.7 m²



Ansicht West



Ansicht Süd-Ost



Visualisierung
4½-Zimmer-Wohnung 2.OG/DG

ERDGESCHOSS

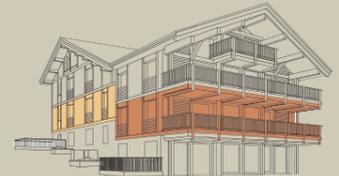


Whg.-Nr.	Geschoss	Zimmer	Bruttogeschossfläche	Sitzplatz/Garten	Waschen/Keller	Ski und Velo
W1	EG	4½, Zweitwohnung	112.3 m ²	358.9 m ²	17.4 m ²	14.9 m ²
W2	EG	3½, Erstwohnung	92.0 m ²	222.5 m ²	10.7 m ²	17.6 m ²



Die Zuteilung der Parkplätze dient als Vorschlag seitens Bauherrschaft.

1. OBERGESCHOSS

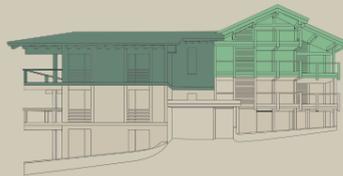
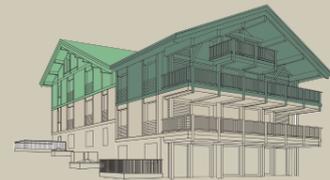


Whg.-Nr.	Geschoss	Zimmer	Brutto-geschossfläche	Balkon	Waschen/ Keller	Ski und Velo
W3	1.OG	4½, Zweitwohnung	112.2 m ²	37.8 m ²	28.4 m ²	33.4 m ²
W4	1.OG	3½, Erstwohnung	95.4 m ²	15.2 m ²	11.9 m ²	9.9 m ²



Visualisierung
4½-Zimmer-Wohnung 1.OG

2. OBERGESCHOSS/DACHGESCHOSS



Whg.-Nr.	Geschoss	Zimmer	Bruttogeschossfläche	Balkon	Waschen/Keller	Ski und Velo
W5	2.OG/DG	4½, Zweitwohnung	156.9 m ²	44.5 m ²	18.2 m ²	16.6 m ²
W6	2.OG/DG	4½, Zweitwohnung	143.5 m ²	35.1 m ²	20.0 m ²	15.7 m ²





Visualisierung
4½-Zimmer-Wohnung 2.OG/DG



Visualisierung
4½-Zimmer-Wohnung 2.OG/DG



Visualisierung
Wellness 3, Untergeschoss

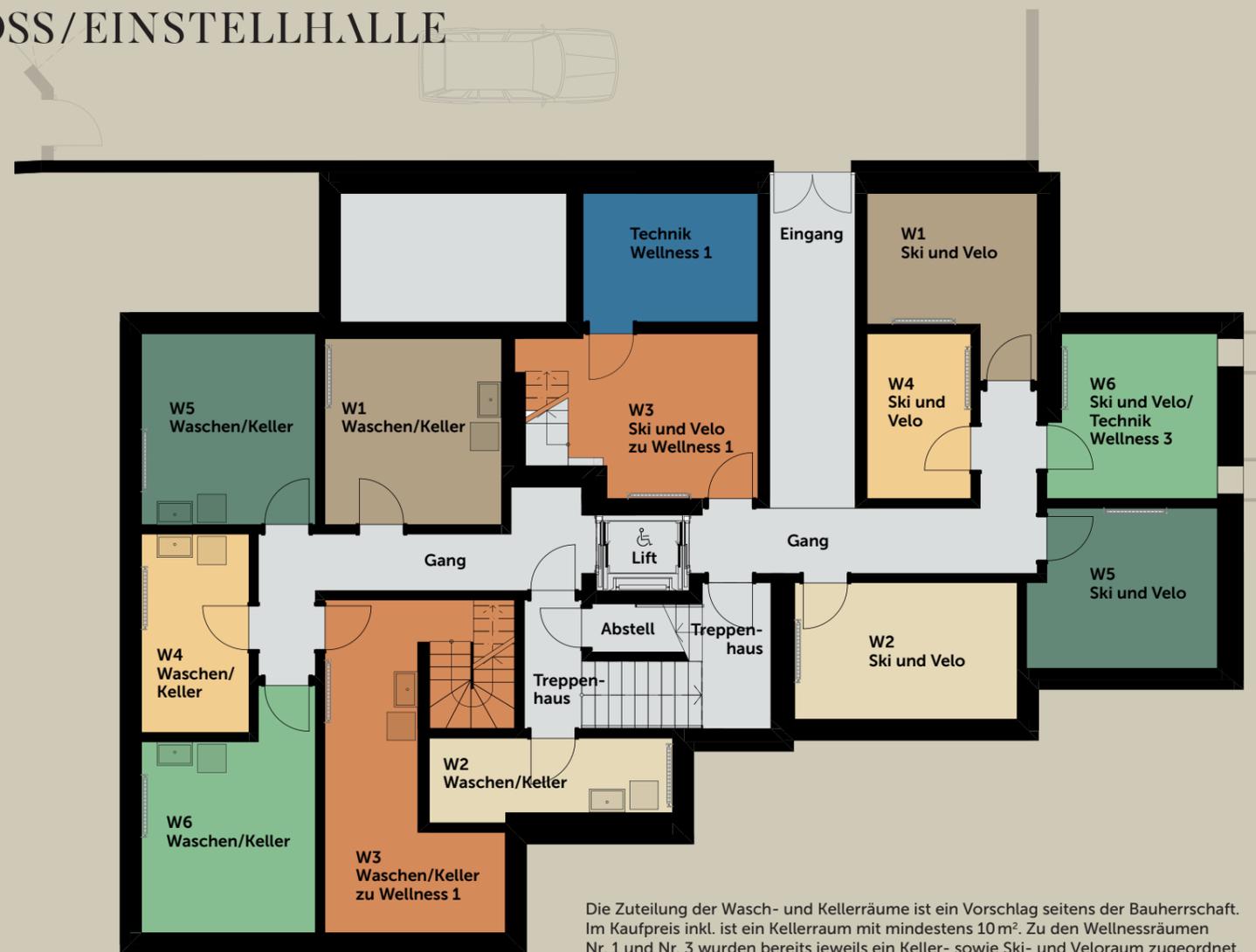
UNTERGESCHOSS



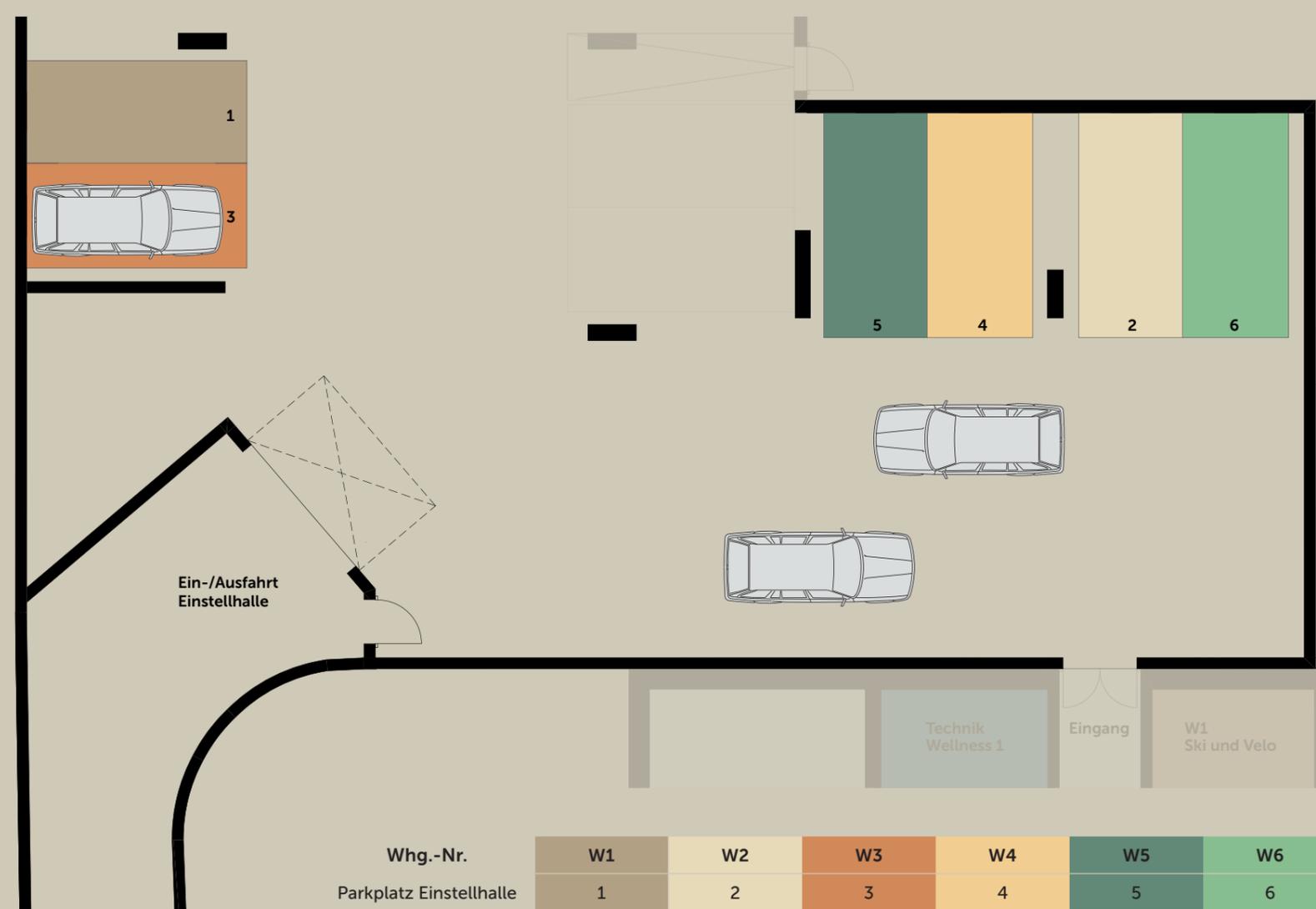
KELLERGESCHOSS/EINSTELLHALLE



Whg.-Nr.	Waschen/Keller	Ski und Velo
W1	17.4 m ²	14.9 m ²
W2	10.7 m ²	17.6 m ²
W3	28.4 m ²	33.4 m ²
W4	11.9 m ²	9.9 m ²
W5	18.2 m ²	16.6 m ²
W6	20.0 m ²	15.7 m ²



Die Zuteilung der Wasch- und Kellerräume ist ein Vorschlag seitens der Bauherrschaft. Im Kaufpreis inkl. ist ein Kellerraum mit mindestens 10 m². Zu den Wellnessräumen Nr. 1 und Nr. 3 wurden bereits jeweils ein Keller- sowie Ski- und Veloraum zugeordnet.



Whg.-Nr.	W1	W2	W3	W4	W5	W6
Parkplatz Einstellhalle	1	2	3	4	5	6



VERKAUF/BERATUNG

Sind Sie auf der Suche nach dem Unvergleichlichen und erstrangigen Wohnen? Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir beraten Sie gerne.

Fross Immobilien Management AG

Hauptsitz Davos
Promenade 45
7270 Davos Platz

Filiale Klosters
Bahnhofstrasse 4
7250 Klosters

Tel. +41 81 420 00 88, welcome@fross.ch, www.fross.ch

FROSS
IMMOBILIEN

ARCHITEKT

Nando Fopp Architektur

BAUHERR

R.Kunz Immobilien