



B

Neubau Plätzli - Haus B

10 moderne Mietwohnungen

www.plaetzli-zizers.ch



RITTER  SCHUMACHER

Gemeinde Zizers

FÜNF DÖRFER

Mit seinen rund 3500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt das Bündner Weindorf Zizers auf 561 m.ü.M. an einem sonnigen, sanft abfallenden Hang mit Westausrichtung. Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein attraktives Angebot für Arbeit, Schule und Einkauf sowie die Nähe zu Chur, Landquart und Sargans zeichnen die Gemeinde aus. Erreichbar mit Zug, Bus und Auto – auch über den ortsnahen Autobahnanschluss – ist Zizers idealer Dreh- und Angelpunkt fürs tägliche Leben.

Haus B





Bezugsbereit:
Herbst 2025



Überbauung Plätzli I

Die Wohnüberbauung «Plätzli I» liegt an ruhiger und gut besonnener Lage unweit des Ortszentrums von Zizers. Die erhöhte Lage beim ehemaligen Restaurant Plätzli ermöglicht eine gute Sicht auf den Calanda sowie ins Churer Rheintal. Der Bahnhof Zizers, Bushaltestellen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten von der Wohnüberbauung entfernt; gleiches gilt auch für Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Auto ist der Anschluss an die A13 in rund zwei Minuten zu erreichen.



Entfernung in Gehminuten



Kindergarten

Schule

Bäckerei

Einkauf

15

10

2

2

Konzept Architektur

In der Wohnüberbauung «Plätzli I» werden insgesamt 27 attraktive Wohnungen und zwei Gewerberäume, verteilt auf drei 3- bis 4-geschossige Flach- und Steildachbauten, realisiert. Aufgrund ihrer Dimensionen, der Gestaltung sowie der Materialwahl passen sich die Baukörper ideal in die örtliche Bebauungsstruktur ein. Durch die Schaffung gemeinsamer Aufenthalts-, Grün- und Infrastrukturanlagen wird die Wohnüberbauung als dem Zeitgeist entsprechende architektonische und städtebauliche Einheit wahrgenommen.

Die Wohnungen der Gebäude A und B sind zur Vermietung vorgesehen. Das Gebäude C mit insgesamt 7 Wohnungen befindet sich im Westen der Überbauung. Der Zugang zum Gebäude ist über die Rosgartenstrasse sichergestellt. Die Parkierung ist in der gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle im Haus A untergebracht. Ein unterirdischer Verbindungskorridor erschliesst das Haus C mit der Tiefgarage. Abstellplätze für Besucher sind oberirdisch angelegt.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage, welche einen Teil des Stromverbrauchs abdeckt, von der Firma Sonnenstrom AG, Chur, installiert. Die Versorgung des Gebäudes mit Wärmeenergie für Heizwärme und Warmwasser wird mittels Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG sichergestellt.

Die Ausrichtung des Gebäudes sorgt für eine angenehme Privatsphäre sowie eine gute Versorgung der Wohn- und Aussenräume mit Tageslicht.

Aufgrund der raumhohen Fenster sowie der guten Grundrisskonzeption werden sämtliche Wohnungen als angenehme, behagliche und moderne Lebensräume erlebt. Jeder Wohnung ein Kellerraum fix zugeteilt.



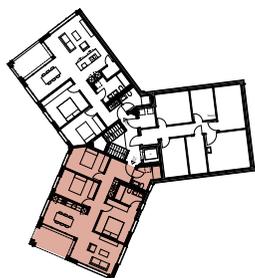
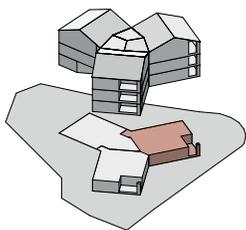
Umgebung





Wohnung B0.1

Ebene 2 - 4.5 Zimmer

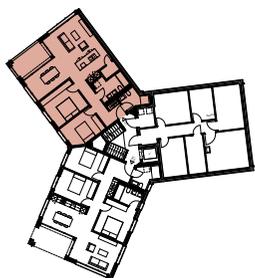
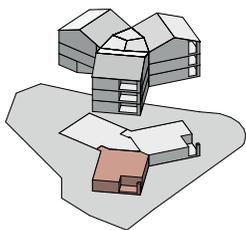


Bruttowohnfläche	116.9 m ²
Nettowohnfläche	103.7 m ²
Sitzplatz	11.1 m ²
Garten 	231 m ²
Keller	5.5 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung B0.2

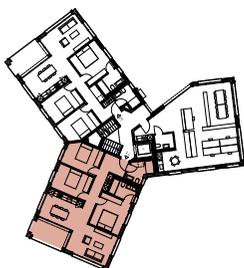
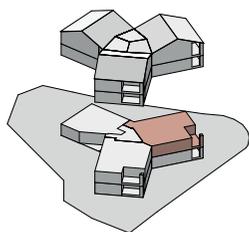
Ebene 2 - 3.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	115.4 m ²
Nettowohnfläche	101.7 m ²
Sitzplatz	11.1 m ²
Garten 	156 m ²
Keller	5.4 m ²
Raumhöhe	2.42 m

Wohnung B1.1

Ebene 3 - 4.5 Zimmer

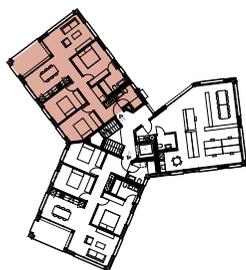
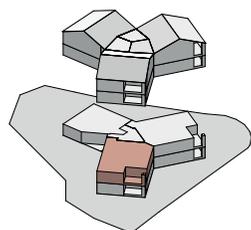


Bruttowohnfläche	116.9 m ²
Nettowohnfläche	103.7 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	5.8 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung B1.2

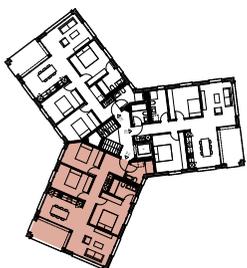
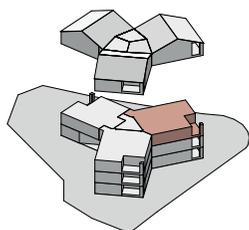
Ebene 3 - 4.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	115.4 m ²
Nettowohnfläche	102.4 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	6.6 m ²
Raumhöhe	2.42 m

Wohnung B2.1

Ebene 4 - 4.5 Zimmer

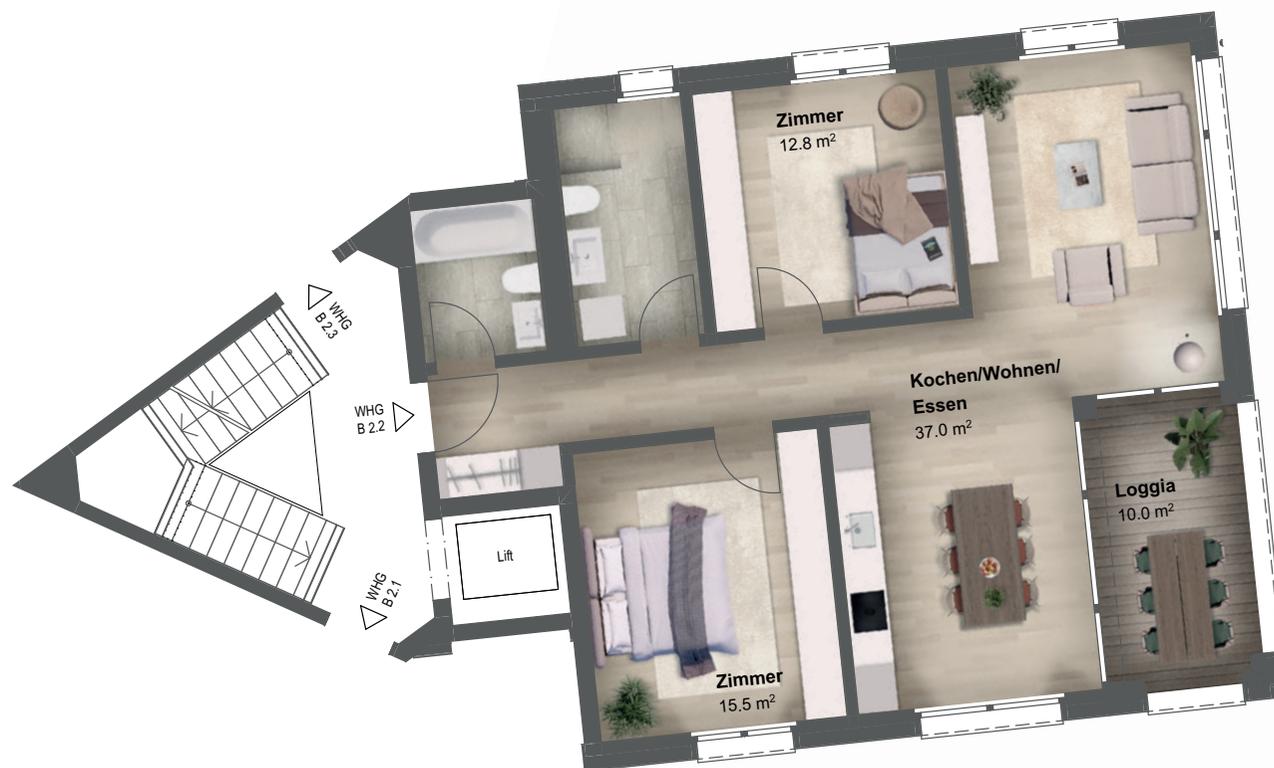
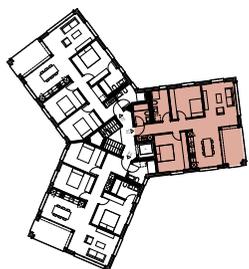
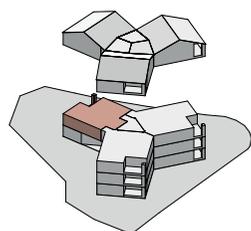


Bruttowohnfläche	116.9 m ²
Nettowoohnfläche	103.7 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	6.0 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung B2.2

Ebene 4 - 3.5 Zimmer

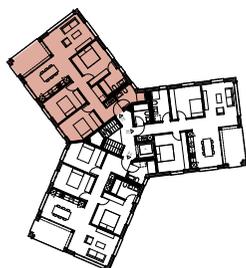
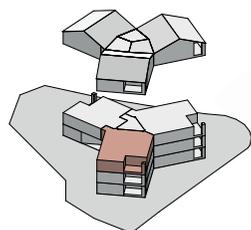


Bruttowohnfläche	101.4 m ²
Nettowohnfläche	89.7 m ²
Loggia	10.0 m ²
Keller	6.5 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung B2.3

Ebene 4 - 4.5 Zimmer

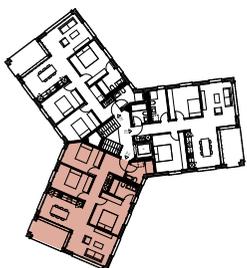
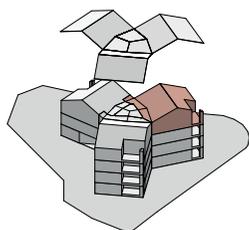


Bruttowohnfläche	115.4 m ²
Nettowohnfläche	102.0 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	5.8 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung B3.1

Ebene 5 - 4.5 Zimmer

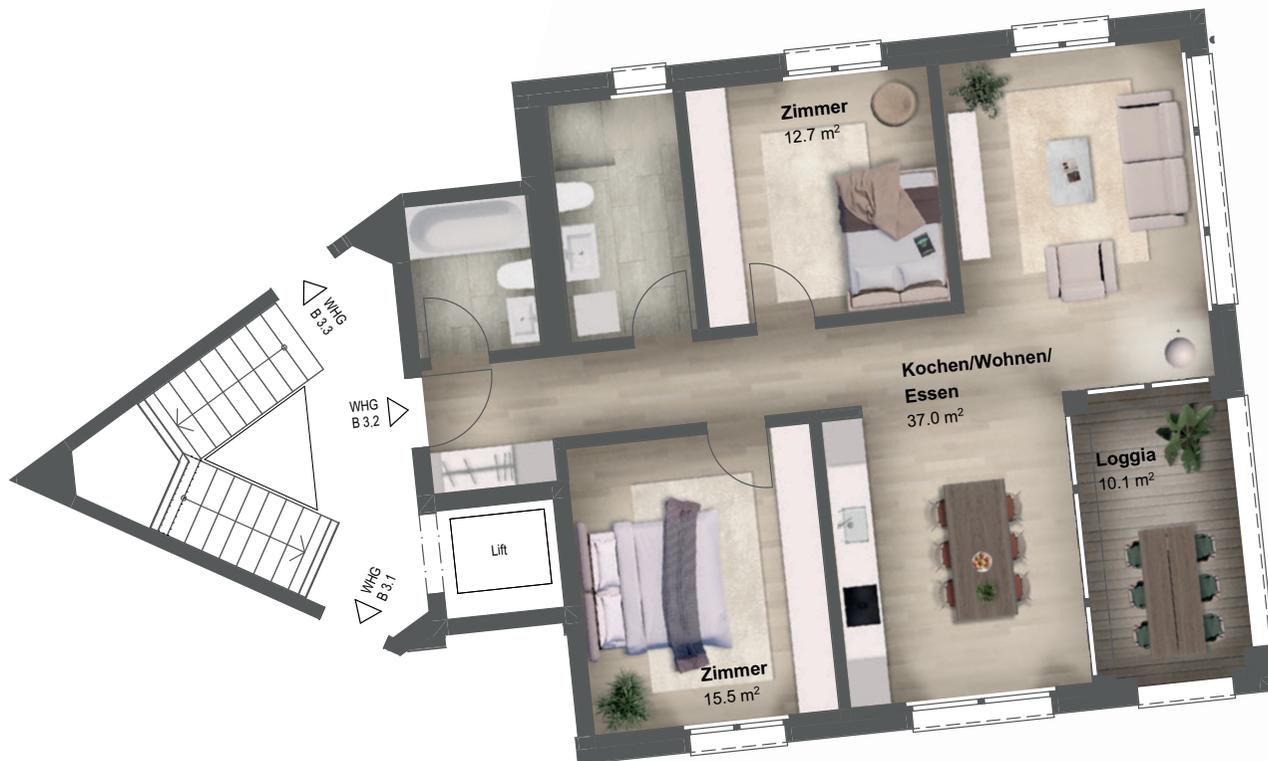
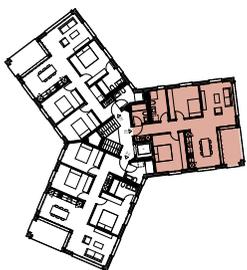
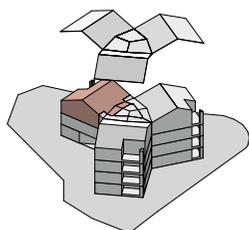


Bruttowohnfläche	116.9 m ²
Nettowohnfläche	103.7 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	13.7 m ² (mit Schutzraumeinrichtung)
Raumhöhe	var. UK Dach 2.11 - 4.40 m



Wohnung B3.2

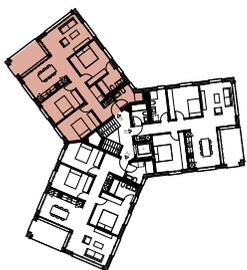
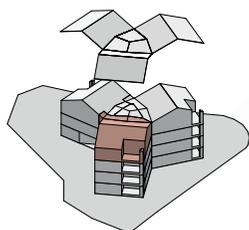
Ebene 5 - 3.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	101.4 m ²
Nettowohnfläche	89.7 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	6.4 m ²
Raumhöhe	var. UK Dach 2.11 - 4.40 m

Wohnung B3.3

Ebene 5 - 4.5 Zimmer

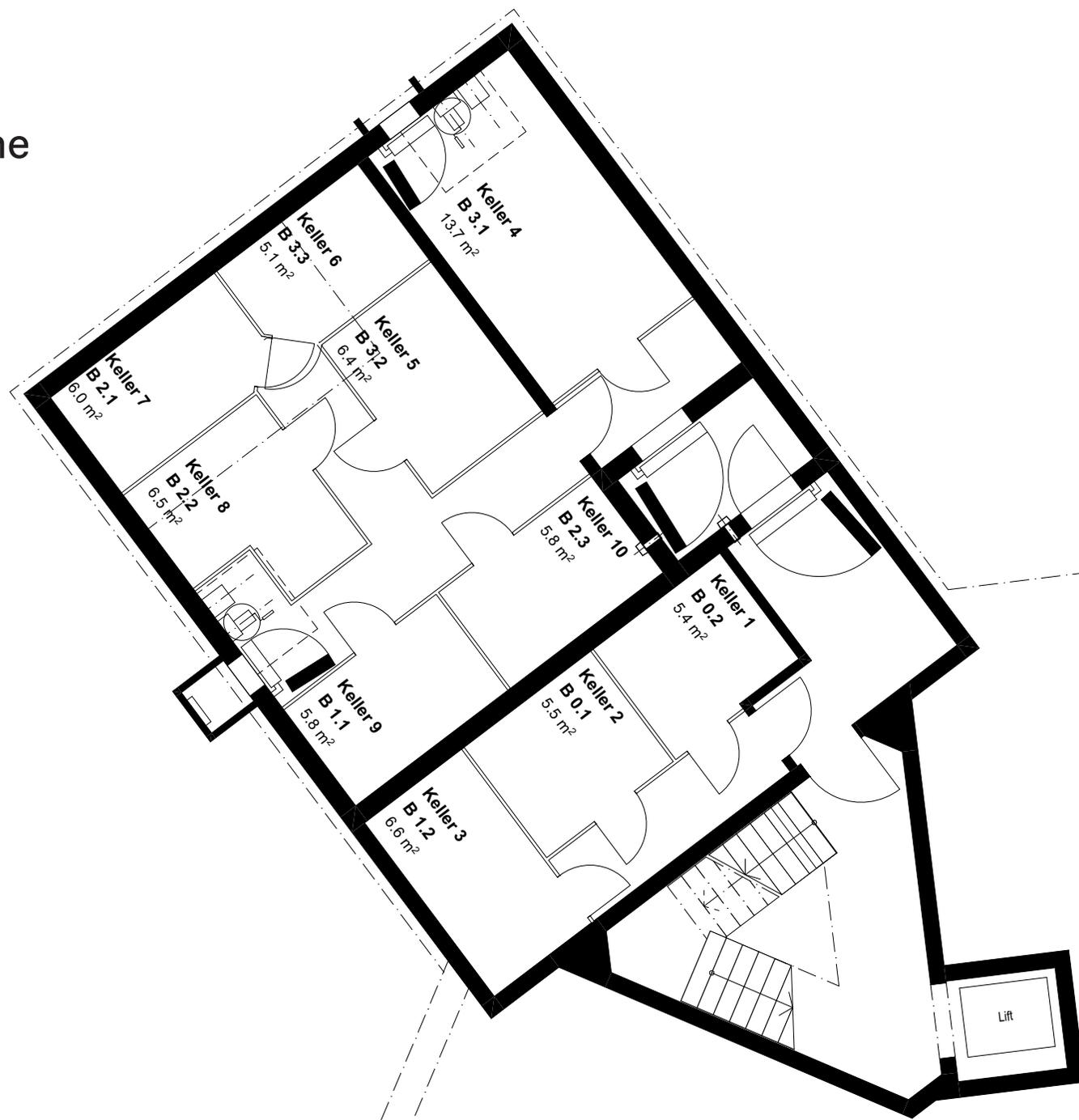


Bruttowohnfläche	115.4 m ²
Nettowohnfläche	102.0 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	5.1 m ²
Raumhöhe	var. UK Dach 2.11 - 4.40 m



Kellerräume

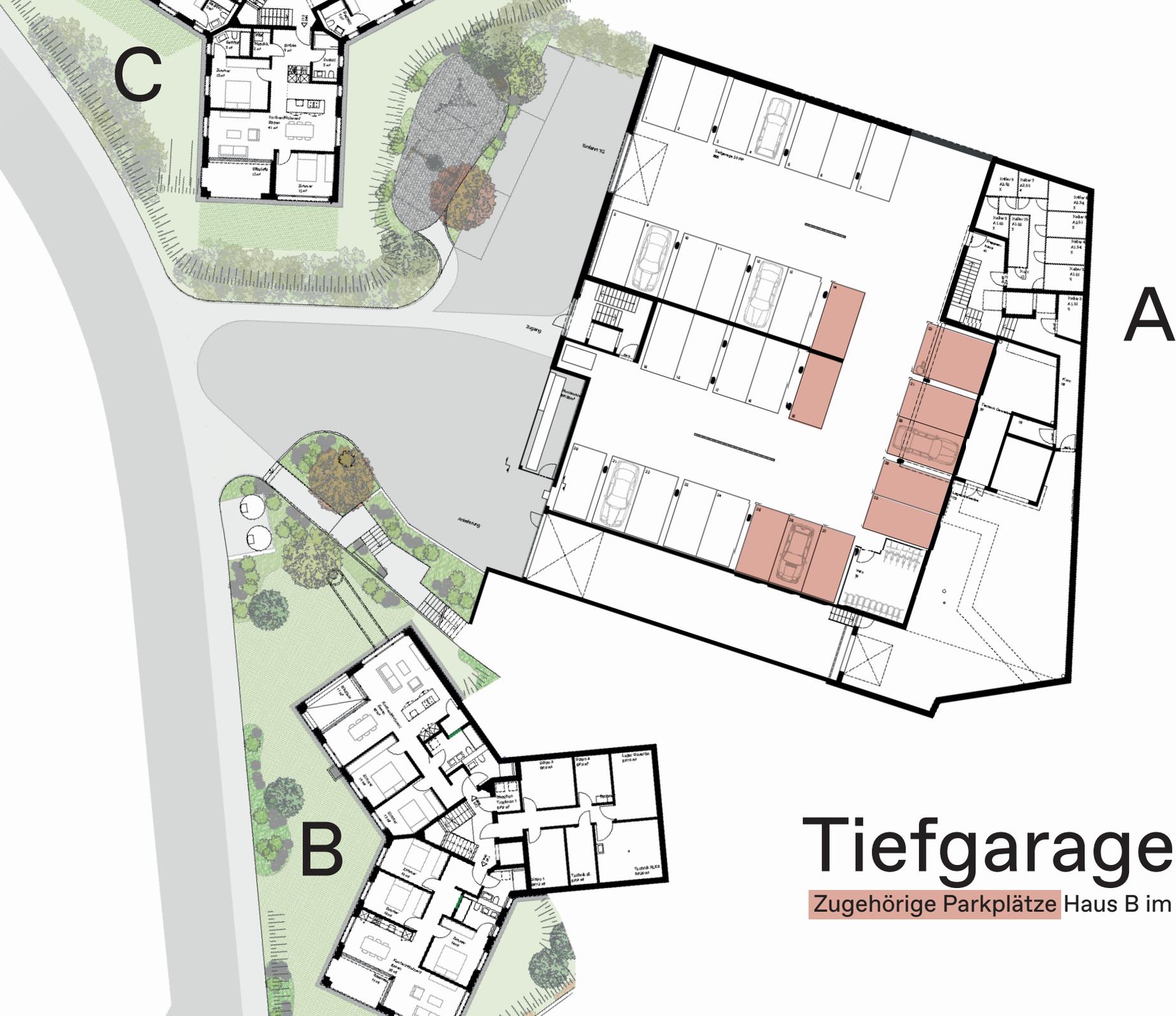
Ebene 1



Kellerräume

Ebene 2





Tiefgarage

Zugehörige Parkplätze Haus B im Haus A

Baubeschrieb

Haus B

BAUMEISTERARBEITEN

Beton und Stahlbetonarbeiten nach den einschlägigen SIA-Normen. Betonqualität und Stärken inkl. Armierung nach Angaben Bauingenieur. Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein (Industriesicht). Aussenwände über Terrain mit Backstein. Innenwände aus Backstein, wo statisch erforderlich in Beton, nach Angaben Bauingenieur und Bauphysiker. Es werden die Mindestanforderungen nach SIA 181-2020 eingehalten.

VERPUTZT AUSSEN-WÄRMEDÄMMUNG

Verputzte Wärmedämmung mit Zementputz. Wärmedämmdicke nach Angaben Bauphysiker. Putzstruktur nach Angaben Architektur. Fensterbänke in Metall, Farbe gemäss Konzept Architekt. Loggiaboden mit Hartholzrost (Bamboo X-treme), bzw. in den erdberührten Wohnungen mit Gartenplatten.

FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

Fenster in Kunststoff Farbe weiss, teilweise mit Dreh-/Kippfunktion (1 Stk. pro Raum) oder mit Festverglasung ausgeführt. Gem. Ing.-Konzept sind die Fenster mit mechanischen

Fensterfalzlüftungs-Elementen ausgestattet. Hauseingangstüre in Metall, mit Glasfüllung, Farbe gemäss Konzept Architekt. Stangengriffe oder Türdrücker innen und aussen.

Aussentüre mit elektrischem Türöffner. Bauphysikalische Anforderungen an Fenster und Türen den Anforderungen entsprechend bzw. gemäss Angaben Bauphysiker.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten und Fallrohre, Winkelbleche, Brüstungsabdeckungen, Einfassungen, Verkleidungen und dgl. in Uginox. Entwässerung von Loggias über Speier.

BEDACHUNGSARBEITEN

Oberlicht im Treppenhaus, RWA gemäss behördlichen Vorschriften. Zweilagige Bitumenabdichtung, Schutzlage und Kieseindeckung auf Betondecken. Loggias abgedichtet und Holzrost (ohne erdberührte Wohnungen). Satteldächer über den Wohnungen mittels Dachziegel und Indach-Photovoltaikpaneelen.

ÄUSSERE MALERARBEITEN

Aussenputze mit Silikon-Harz gestrichen. Farbe nach Konzept Architekt.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZANLAGEN

Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, elektrisch betrieben. Farbe nach Konzept Architekt bzw. Standardkollektion des Unternehmers. Loggias mit senkrecht Markisen elektrisch betrieben. Farbe gemäss Konzept Architekt.

ELEKTROANLAGEN ALLGEMEIN

Zentrale Hauptverteilung mit Energiemessung für alle Wohnungen im Technikraum im Untergeschoss. Unterverteilung in jeder Wohnung. Sämtliche Installationen Unterputz, ausser bei Sichtmauerwerk und Keller in den Untergeschossen. Lichtinstallationen in allgemeinen Räumen wie Treppenhaus mit Deckenleuchten LED, über Bewegungsmelder gesteuert. Räume im Untergeschoss (Abwart-, Keller-, Wasch und Technikräume, Korridore,) mit LED-Balkenleuchten.

Umgebungsbeleuchtung LED.

ELEKTROANLAGEN WOHNUNGEN

1 Schalter mit Steckdose beim Eingang und eine 3-Fach-Steckdose pro Zimmern. LED-Leuchten im Treppenhaus. Anschlüsse für Deckenleuchten in allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern. Steuerung der Bodenheizung über Einzelraumthermostate. Multimediateilnehmer bei Unterverteilung. Multimediaanschlüsse im Wohnzimmer, Multimedialeerdosen in den übrigen Zimmern. Sonnerie- und Gegensprechanlage (ohne Video), mit elektrischem Türöffner für Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

HEIZUNGSANLAGEN

Versorgung der Gebäude mit Wärmeenergie für Heizung und Brauchwarmwasser wird durch Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG, Trimmis, sichergestellt. Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Bodenheizung, auf zweilagiger Trittschall- und Wärmedämmung. Einzelraumregulierung in den Nasszellen, in den Zimmern und im Wohn-Essbereich. Abstell-, Dispo-, Keller-, Technik und Trockenräume sowie Treppenhäuser sind unbeheizt.

LÜFTUNGSANLAGEN

In den Nasszellen der Wohnungen wird

ein Limodor-Abluftsystem eingebaut. Die Frischluftzufuhr erfolgt über die Fensterfalzlüftung von den Fenstern der Wohnung.

Mechanische Entlüftung in den, Trocken- und Disponibelräumen. Kellerabteile im Schutzraum werden mittels mobilen Geräts entfeuchtet. Die restlichen Kellerabteile, Dispo- und Technikräume, der Raum «Lager/Gewerbe» sowie der Trockenraum werden mechanisch mit einem Adsorptions-Luftentfeuchter belüftet und entfeuchtet. Abluft-Umluftabzüge in den Küchen.

SANITÄRANLAGEN

Sanitärapparate gemäss Vorschlag Architekt. Dusche mit Bodenablauf und Plattenbelag, Badewanne, Einlochmischer Alterna, Spiegelschrank Alterna fina LED, WC rimless. Jede Wohnung ist mit einem Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) ausgestattet. Ein allgemeines Gartenventil.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Farbe, Ausführung, Einteilung und Anordnung nach Plan und Konzept des Architekten. Fronten in Spanplatten, beschichtet. Steinabdeckung Quarzstone. LED-Unterbauleuchten bei Oberschränken. Apparate (Electrolux) gemäss Auswahl Architekt. Kühl-/Gefriergerät, Geschirrspüler, Backofen,

Glaskeramikherd mit Induktion, Dampfzug (Umluft) im Oberbau bei Einzeiler, Unterbau Spülbecken Edelstahl, Küchenmischer mit Zugauslauf.

AUFZÜGE

Behindertengerechter 6-Personenaufzug, ohne Maschinenraum, Fahrgeschwindigkeit ca. 1 m/s. Kabinentableau nach Standard des Unternehmers, Stockwerksanzeige mit Weiterfahrtanzeiger. Innenwände Laminat matt, Kabinentüren pulverbeschichtet, Liftkabinendecke pulverbeschichtet mit integrierten LED-Leuchten, Boden aus Gummi schwarz. Handlauf aus Chromstahl, Spiegel seitlich. Schachtfronten aus Stahlblech, grundiert, zum bauseitigen Streichen. Ausbau gemäss Kollektion Unternehmer. Den Vorschriften entsprechendes Überwachungssystem mit Alarmauslösfunktion.

INNENPUTZE

Wände Wohnungen Abrieb 1mm gestrichen. Treppenhaus mit Abrieb 1mm, gestrichen. Decken in Wohnungen und Treppenhaus mit einschichtigem Weissputz, gestrichen. Anstriche nach Farbkonzept des Architekten. Vorhangschiene VHS57 weiss in Wohn- und Schlafzimmern, je 2 Stück, putzbündig. In den Keller-, Disponibel-, Technikräumen, im Wasch-Trockenraum und im Lager Gewerberaum sind

keine Verputzarbeiten vorgesehen.

SCHREINERARBEITEN

Garderoben gemäss Einteilung Architekt 1 pro Wohnung.

Fronten in Kunstharz beschichtet.

Farbe gemäss Konzept Architekt.

Es ist keine weitere Möblierung vorgesehen.

SCHLIESSANLAGEN

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder.

Anzahl Schlüssel = Anzahl Zimmer plus

1 Schlüssel. Wohnungsabschlusstüre,

Briefkasten, Kellerraum, Eingangstüren und

Tor/Türe Einstellhalle gleichschliessend mit

Wohnungsschlüssel.

Innentüren mit Zifferschlüssel

BODENBELÄGE

Anhydrit-Unterlagsboden auf

Trittschalldämmung zur Aufnahme von

Bodenbelag. Hartbeton in Abstell-, Dispo-,

Keller-/Wasch-, Technik-, Trocknungs- und

Veloräumen und Korridoren im Untergeschoss.

Parkettbelag in den Wohnungen in den Schlaf-,

Wohnzimmern und im Korridor, Naturfarbe

Eiche, geölt, englisch verlegt (Produkt Eika,

Kurzstab Fertigparkett (490 × 70))

Teppichbelag im Treppenhaus, textile

Schmutzschleuse beim Hauseingang nach

Auswahl Architekt.

Keramische Platten in den Nasszellen, inkl. Duschen, Feinsteinzeug, Grossformatplatten 60cm x 30cm (Produkt Luzi Art. 3426)

WANDBELÄGE

Wände in den Nasszellen mit keramischen Platten analog Bodenbelag, bei Duschen und Badewannen raumhoch, hinter Apparaten ~1.20m hoch, übrige Wände verputzt.

GÄRTNERARBEITEN UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Liefern und setzen von heimischen Bäumen und Sträuchern und dgl. Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept Gartengestalter und Architekt.

SPIEL- UND SPORTPLÄTZE

Gemeinschaftliche Spiel- und Sportplätze gemäss Umgebungskonzept Gartengestalter und Architekt auf Grundstück Nr. 1756.

Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Allgemeine Bedingungen

FLÄCHENDEFINITION

Die in dieser Dokumentation angegebenen Bruttowohnflächen (BWF) der Wohnungen entsprechen jeweils der Fläche inklusive der Umfassungswände des Gebäudes, inklusive Flächen unterhalb fester Einbauten wie Garderoben, Küchenelemente sowie Innenwände und die Hälfte der Wohnungstrennwände gegen gemeinschaftliche Räume (z.B. Treppenhaus) und andere Wohneinheiten.

Die Nettowohnflächen (NWF) sind die Teppichflächen inkl. Flächen unter Einbaumöbeln wie Küchen und Schränke, sowie Innenwände und die Hälfte der Wohnungstrennwände

Die Flächen der Keller- und Waschräume beinhalten jeweils das Mass ab Innenkante Innenwände.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Dokumentation stellt das Bauvorhaben im Zeitpunkt 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.

VERWENDUNG

Diese Dokumentation ist ausschliesslich für potenzielle Mietinteressenten bestimmt. Die Verwendung der Inhalte dieser Dokumentation zu Vermittlungszwecken ist untersagt. Allfällige Ansprüche aus Vermittlung werden folglich abgelehnt.

Vermietung

Wohnung	Ebene	Zimmer	NWF	BWF	Garten	Sitzplatz /Loggia	Keller	Raumhöhe	Miete
B 0.1	2	4.5	103.7	116.9	231	11.1	4.4	2.42	
B 0.2	2	3.5	101.7	115.4	156	11.1	5.6	2.42	
B 1.1	3	4.5	103.7	116.9		10.1	5.4	2.42	
B 1.2	3	4.5	102.4	115.4		10.1	5.3		
B 2.1	4	4.5	103.7	116.9		10.1	5.3	2.42	
B 2.2	4	3.5	89.7	101.4		10.0	3.5	2.42	
B 2.3	4	4.5	102.0	115.4		10.1	5.0	2.42	
B 3.1	5	4.5	103.7	116.9		10.1	4.7	var. 2.11-4.40	
B 3.2	5	3.5	89.7	101.4		10.1	5.2	var. 2.11-4.40	
B3.3	5	4.5	102.0	115.4		10.1	4.4	var. 2.11-4.40	

NWF = Nettowohnfläche, beinhaltend Teppichfläche, Fläche unter Einbaumöbel, Innenwände, Estrich, Hälfte der Wohnungstrennwände
 BWF = Bruttowohnfläche, beinhaltend die Nettowohnfläche zuzüglich Aussenwände

Kontakt

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft Plätzli
% Miro Immo AG
Ottostrasse 4 CH - 7000 Chur

ARCHITEKTUR / BAULEITUNG

RITTER SCHUMACHER

Ritter Schumacher AG
Ottostrasse 4, CH - 7000 Chur
T 081 286 80 00 | info@ritterschumacher.com
www.ritterschumacher.com

VERMIETUNG

RRT TREUHAND REVISION IMMOBILIEN

RRT AG
Poststrasse 22, CH - 7001 Chur
T 081 258 46 36 | d.cavelti@rrt.ch
www.rrt.ch

Adrian Pfister-Camenisch

CAS FH OST in Immobilienbewertung
T 081 258 46 77 | a.pfister@rrt.ch

Daniel Cavelti

Leiter Immobilien / GL-Mitglied
MAS UZH in Real Estate
T 081 258 46 36 | d.cavelti@rrt.ch

Stand 01.24



PLÄTZLI
ZIZERS

Aussicht Haus A mit Blick Richtung Süden