

# Salums

## SALUMS IN KÜBLIS

Wohnen mit Prättigauer Weitblick



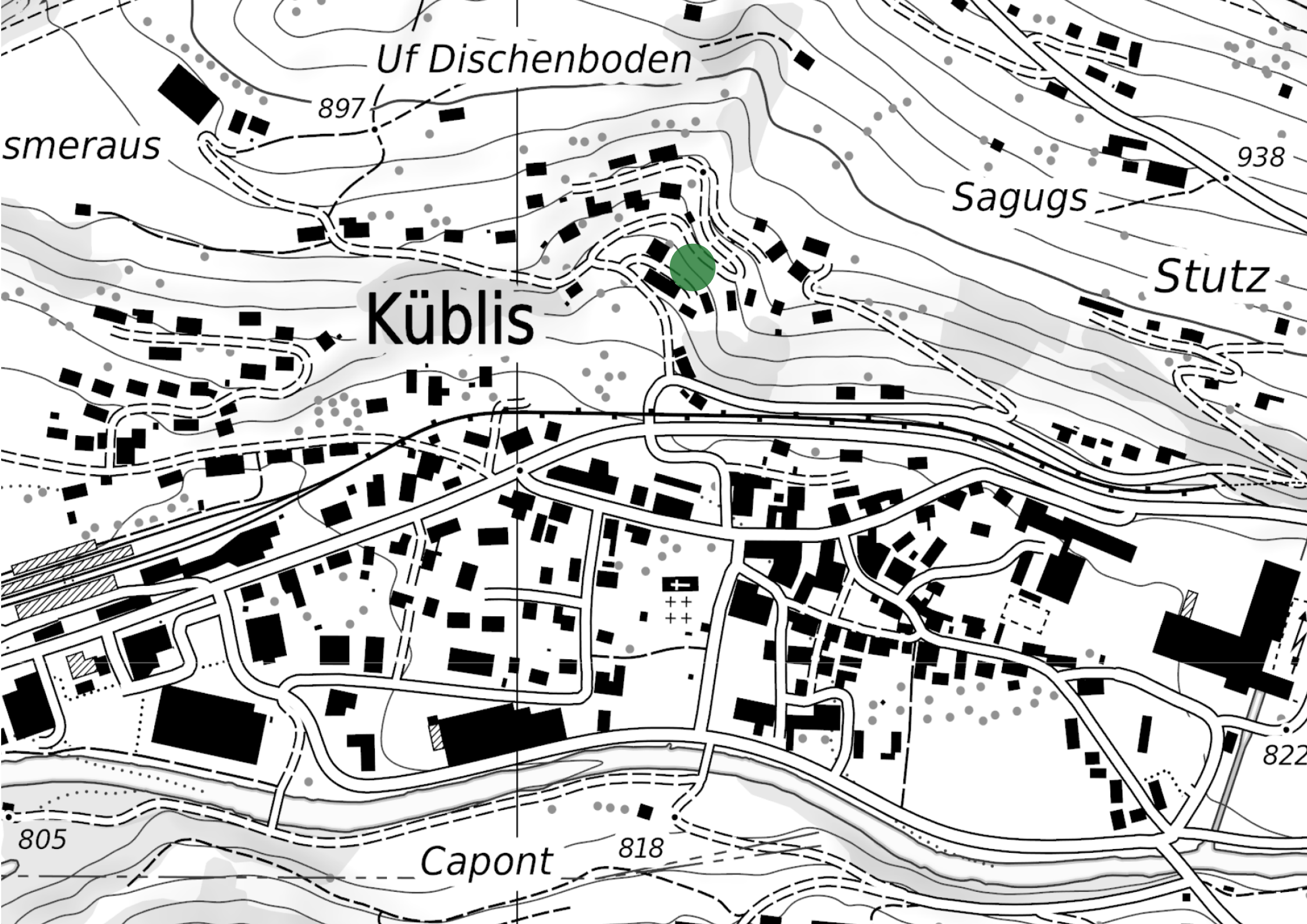
INVIAS AG  
Industriestr. 19  
Veia Padnal 1

7304 Maienfeld  
7460 Savognin

+41 81 554 48 00  
info@invias.swiss

NEUBAU Dreifamilienhaus  
Salums 5, 7235 Küblis





## PROJEKT UND LAGE

Küblis ist ein charmantes Dorf im Prättigau, das sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Tourismuszentren Klosters und Davos bietet. Mit seiner zentralen Lage und der Nähe zu Naturgebieten wie St. Antönien und den Fideriser Heubergen ist es ein idealer Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten. Dank des Umfahrungstunnels ist das Dorf heute vom Durchgangsverkehr entlastet, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Die gute Erschliessung mit Bahn und Bus sorgt für eine bequeme Anbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienste und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur machen Küblis zu einem Ort mit hoher Lebensqualität für Jung und Alt.

In Salums, am Südhang und leicht erhöht oberhalb des Dorfkerns von Küblis, entstehen an sonniger Lage mit wunderschöner Aussicht auf die umliegenden Berge drei moderne Eigentumswohnungen. Der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten wird voraussichtlich 2026–2027 realisiert. Die Wohnungen bieten Erstwohnsitze.

Total stehen 3 Wohnungen zum Verkauf:

1 x 3.5 Zimmer Wohnungen im 1. Obergeschoss (89.1 m<sup>2</sup>)

1 x 3.5 Zimmer Wohnungen im 2. Obergeschoss (89.5 m<sup>2</sup>)

1 x 3.5 Zimmer Wohnungen im Dachgeschoss (90.5 m<sup>2</sup>)

Einstellhalle mit 3 getrennten Parkplätzen

*Reserviert*

Oben: Grundstück und Aussicht  
Unten: Orthofoto mit markierter Parzelle







Innenvisualisierung Dachgeschoss,  
Sicht von Küche zu Balkon





## WAS DIE WOHNUNGEN AUSZEICHNET:

- Top Aussicht in die umliegenden Berge
- Sehr sonnig
- Ruhig gelegen
- Erstwohnungen
- Einkaufsmöglichkeiten in 5min Gehdistanz
- Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in 10min Gehdistanz
- Wärmeerzeugung mit Luftwärmepumpe
- PV-Anlage
- Modern und hochwertig ausgestattet
- Grosszügige Raumhöhe: 2.50m (1.&2. OG) und 2.40-3.25m (DG)
- Individueller Wohnungseingang und Liftzugang direkt in die Wohnung
- Zu jeder Wohnung 1 Garagenparkplatz mit eigenem Gargentor und je 1 Aussenabstellplatz
- Besucherparkplatz vorhanden





Innenvisualisierung: 2. Obergeschoss  
Sicht in Wohnbereich

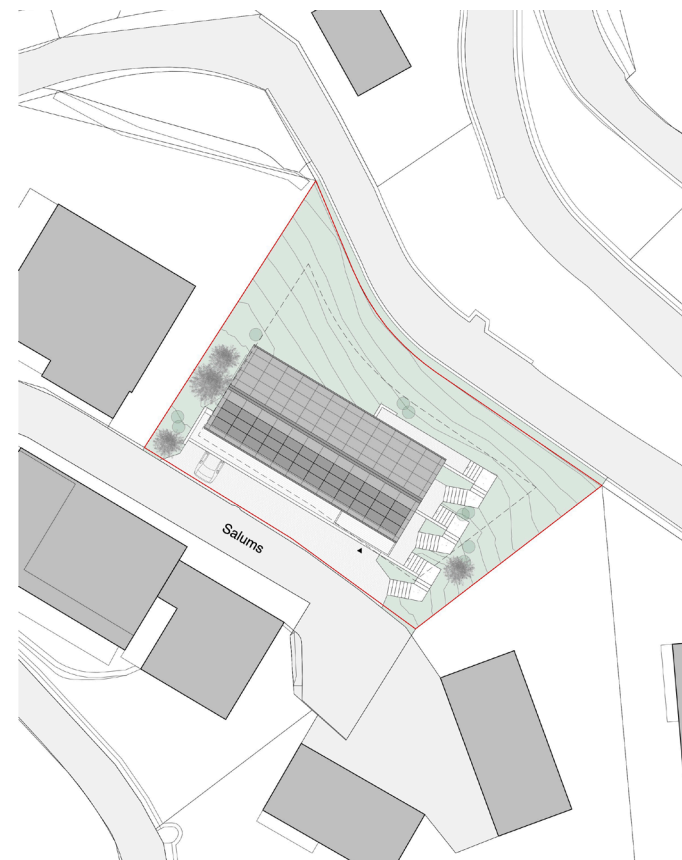




## UMGEBUNG:

Ca. 10-50 min Auto oder ÖV:

- Klosters-St. Antönien oder Pany, Davos, Landquart, Chur
- Ski & Skitourengebiete, Langlaufloipen Netz mit über 100km
- Bikeparadies Davos-Klosters
- Gotschna Parsenn, Jakobshorn, Pischa, Schatzalp



Oben: Aussicht über Küblis  
Unten: Situationsplan

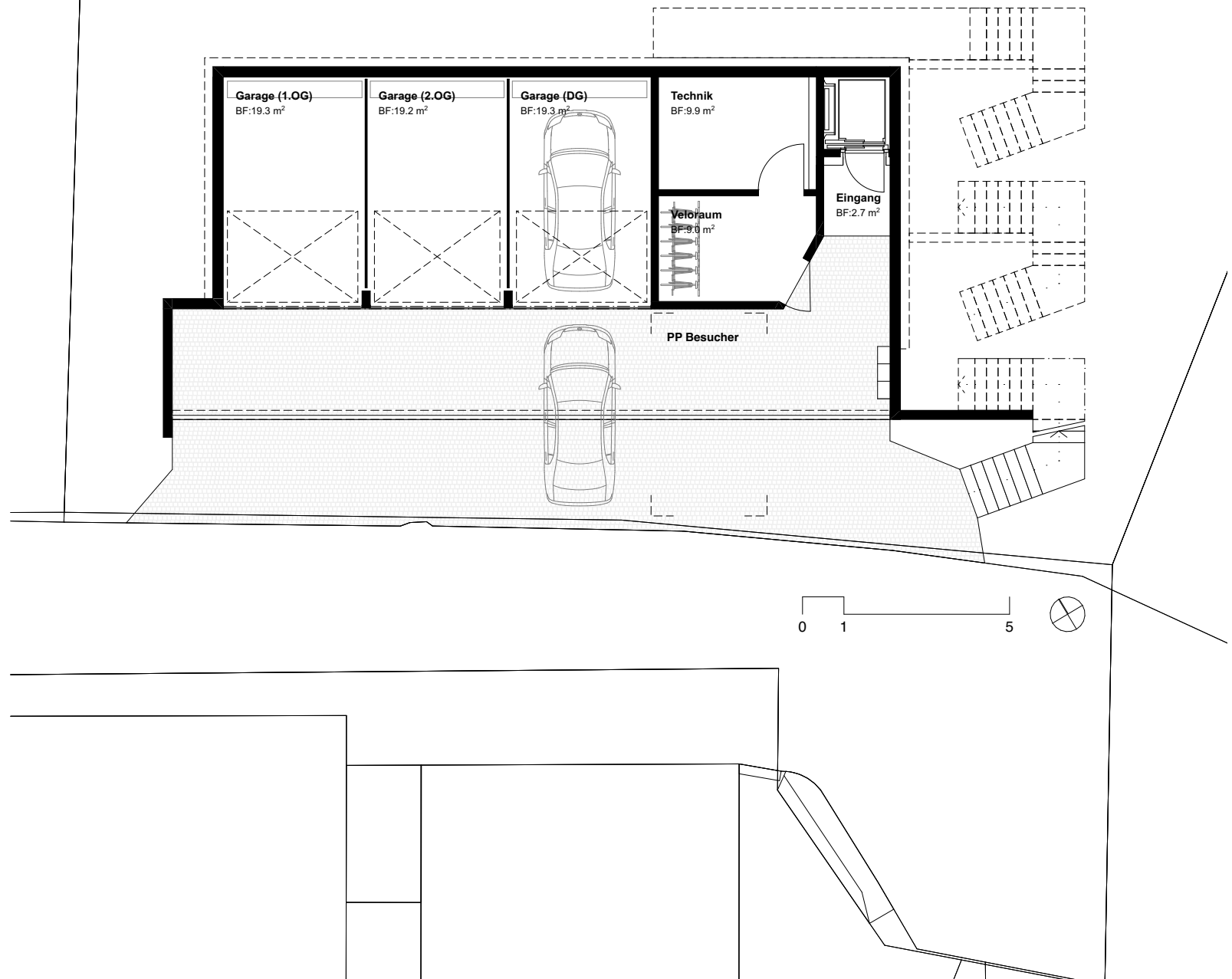


# EINGANG UND PARKIERUNG

Erdgeschoss

Pro Wohnung 1 Garagenparkplatz  
mit eigenem Gargentor und je  
1 Aussenabstellplatz.

Besucherparkplatz vorhanden

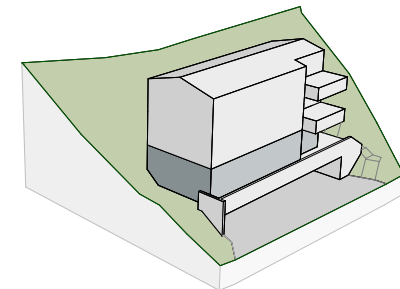
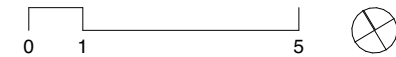
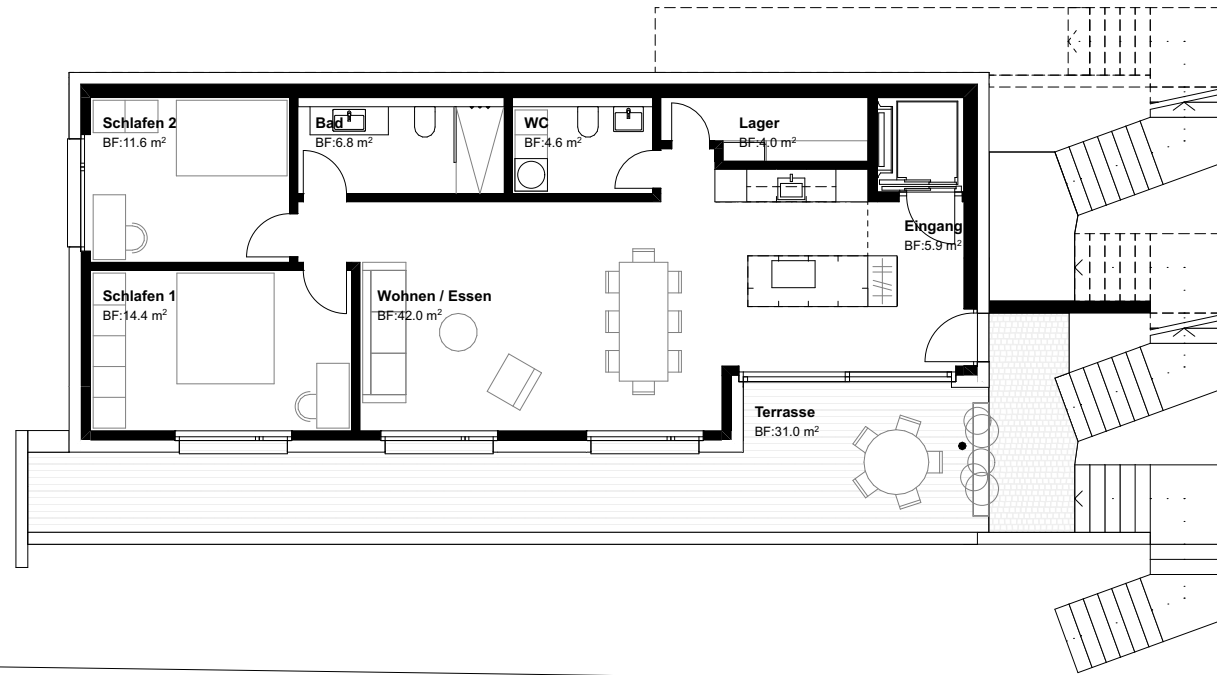




## 3.5 ZI-WOHNUNG 89.1m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss  
Preis: CHF 795'000.-

Terrassenfläche: 31.0 m<sup>2</sup>

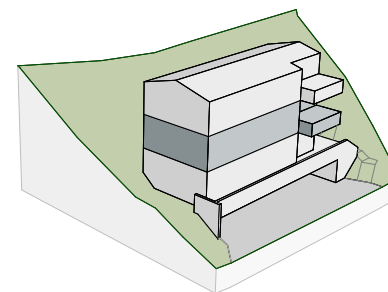
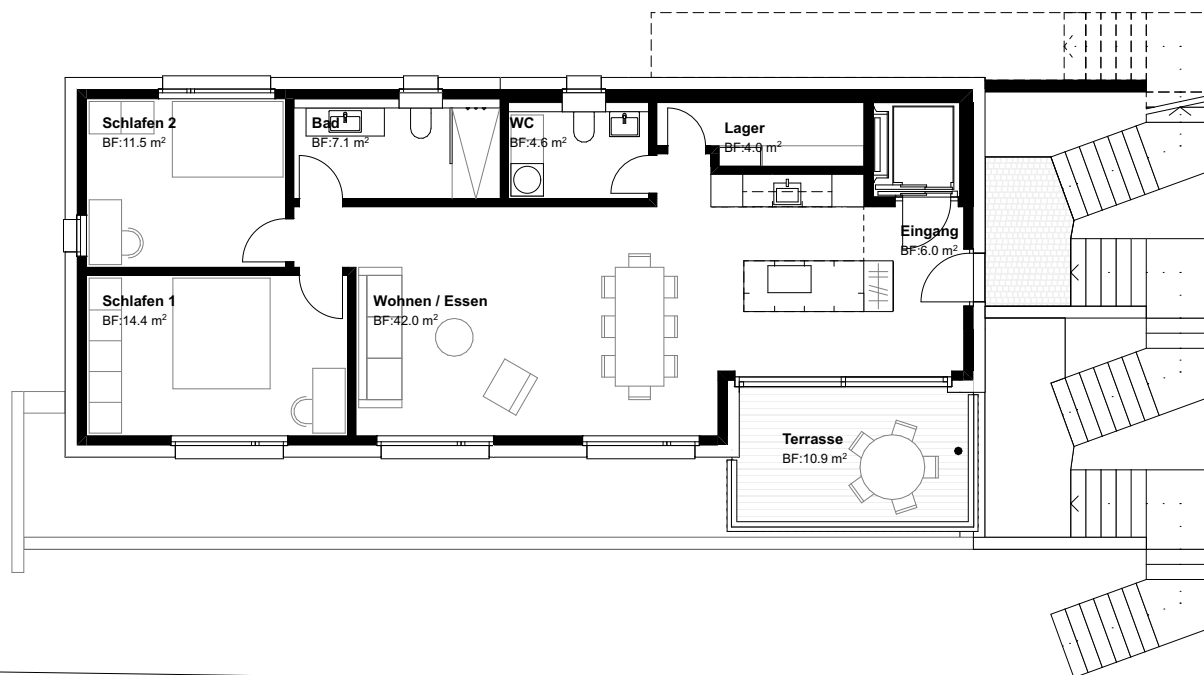




## 3.5 ZI-WOHNUNG 89.5m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss  
Preis: CHF 810'000.-

Terrassenfläche: 10.9m<sup>2</sup>

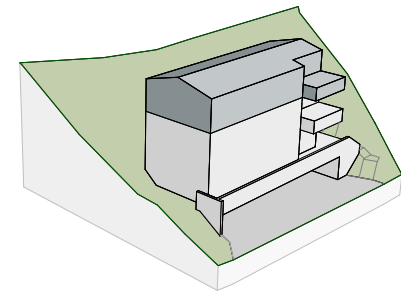
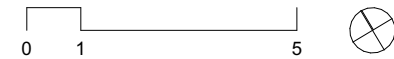
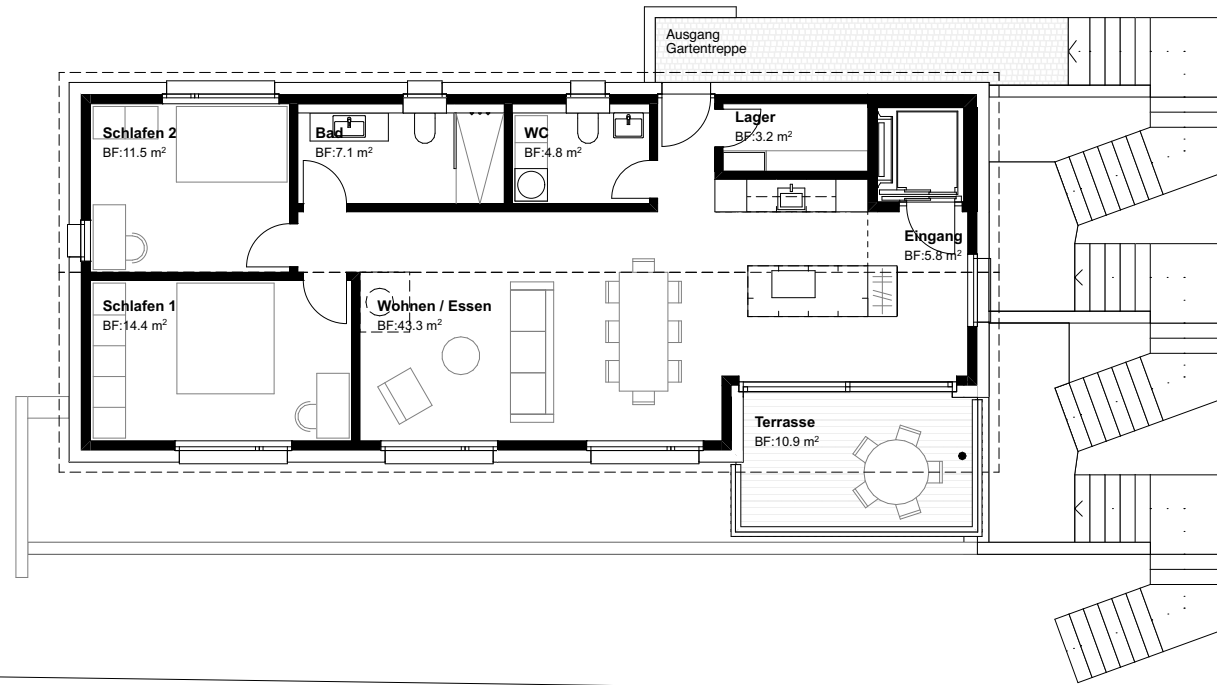




## 3.5 ZI-WOHNUNG 90.5 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss (Dachgeschoss)  
Terrassenfläche: 10.9 m<sup>2</sup>

*Reserviert*







Oben: Aussenvisualisierung  
Unten: Innenvisualisierung 1.OG



# FASSADE / UMGEBUNG

## Materialisierungskonzept

### GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, Fassadeputz und -Farbe mineralisch. Fenstereinfassungen und Sockel mit glattem Abrieb, 0.5mm. Übrige Fassadenflächen grobkörniger Abrieb, 0.5mm. Fassadenfarbe in hellem Greige gem. Farbkonzept.

### FENSTER

Holz-Metall Fenster, Isolierverglast 3-fach. Alle Fenster mit Drehkippschlägen. Hebe-/Schiebefenster raumhoch zu Balkon, Schwelle rollstuhl-gängig. Aussenseite pulverbeschichtet mit Perlglitter. Innenseite lackiert gem. Farbkonzept. Brüstungshöhe in Wohnräumen 75cm, darüber Absturzsicherung in Metall, pulverbeschichtet.

### ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern, Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar - Farbe und Position gemäss Konzept Architekt. Gelenkarmmarkise/Sonnenschutz für Balkone als Käuferwunsch möglich.

### HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstüren aus Holz-/Metall mit Glasausschnitt. Sicherheitsklasse RC2, Schallschutz gem. Norm. Aussenseite pulverbeschichtet mit Perlglitter.

### DACH / PHOTOVOLTAIK

Dacheindeckung mit Eternitplatten. In die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage auf der Südseite (ca. 36 Paneele), gemäss kantonalen Vorschriften. Ausführung mit Swisspearl Sunskin Roof oder gleichwertig.

### GARAGEN

Die Garagentore sind als Kipptore mit Holzverkleidung und elektrischem Antrieb vorgesehen. Vorbereitung für eine Elektro-Ladestation.





# WOHNEN / ESSEN

## Materialisierungskonzept

### BODENBELÄGE

Gesamter Wohnbereich mit Eichenparkett oder gemäss Wunsch Bauherrschaft. Budgetpreis: CHF 65.-/m2 inkl. Nebenarbeiten (z.B. Belcolor, Limited 3-Schicht oder gleichwertig).

### WANDBELÄGE

Alle Wohnräume und Zimmer mineralisch verputzt und gestrichen in weiss.

### DECKEN

Betondecke mit Oberfläche in Weissputz im 1. und 2. Obergeschoss. Fichte 3-Schichtplatte, sichtbar im Dachgeschoss oder gemäss Wunsch Bauherrschaft.

### WOHNUNGSTÜREN

Wohnungsinterne Türen als Blockfuttersüren in Holz, Türen mit Vollblatt beidseitig gestrichen gem. Farbkonzept Architekt.

### KÜCHEN & Garderobe

Grösse und Einteilung gemäss Detailpläne Unternehmer und Architekt. Oberfläche Fronten, kunstharzbeschichtet. Türchen mit Griffleiste. Bora-Dampfabzug in Induktionskochfeld integriert, mit Umluft. Geschirrspüler, flächenbündiges Spülbecken in Edelstahl, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach. Budgetpreis: CHF 30'000 inkl. sämtlichen Apparaten und Montage. Anpassungen gem. Käuferwünsche

Garderobe angrenzend an Küche, Oberfläche dito Küche kunstharzbeschichtet. Mit Türchen oben und unter Sitzbank, Eichenabdeckung und Kleiderstange. Schiebetüre zu Küche optional möglich.

### LEGENDE

- 1 Parkett, Eiche
- 2 Wandputz
- 3 Oberfläche Türen / Fenster
- 4 Küche Abdeckung, Granit
- 5 Küchenfronten
- 6 Küche Elektrogeräte schwarz
- 7 Unterbaubecken / Armatur Edelstahl





# NASSZELLEN

## Materialisierungskonzept

### BODEN- UND WANDBELÄGE

Platten aus Feinsteinzeug und Wandverputz mit mineralischem Abrieb, gemäss Detailplänen Architekt. Platten 60x60cm, wild verlegt, oder gem. Wunsch Bauherrschaft. Budgetpreis Platten: CHF 60.–/m<sup>2</sup> (z.B. Gasser Living, Vason Greige oder gleichwertig).

### DECKEN

Betondecke mit Oberfläche in Weissputz im 1. und 2. Obergeschoss. Fichte 3-Schichtplatte, sichtbar im Dachgeschoss oder gemäss Wunsch Bauherrschaft.

### SANITÄRAPPARATE

Hochwertige Apparate in weiss mit Armaturen in Chrom, gemäss Detailplänen Architekt. Dusche bodeneben und mit Glastrennwand. Lavabo mit Unterbaumöbel in Holz, Eiche furniert. Darüber eingebauter Spiegelschrank, beides als Schreinerarbeit ausgeführt.

Budgetpreis Sanitärapparate: CHF 11'000.- für jede Wohnung. Als Grundlage dient die Brutto-Offerte von Sanitas Trösch oder Wunsch Bauherrschaft. Pro Wohnung je eine Waschmaschine und Tumbler, Budgetpreis CHF 4'000.-

### WÄRMEVERTEILUNG

Alle Wohnräume mit Fussbodenheizung und Raumthermostat einzeln bedienbar.

### ELEKTRO

Inbegriffene Beleuchtung: Einbauspots in Decke und Beleuchtung über dem Spiegelschrank.

Steckdosen und Schalter von Feller, Serie Edizio Due. Reserveanschlüsse für Closomat und Handtuchradiator vorgesehen.



# BAUBESCHRIEB

## GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, Fassadenputz und -Farbe mineralisch. Fenstereinfassungen und Sockel mit glattem Abrieb, 0.5mm. Übrige Fassadenflächen grobkörniger Abrieb. Fassadenfarbe in hellem Greige gem. Farbkonzept.

## FENSTER

Holz-Metall Fenster, Isolierverglast 3-fach. Alle Fenster mit Drehkippschlägen. Hebe-/Schiebefenster raumhoch zu Balkon, Schwelle rollstuhlgängig. Aussenseite pulverbeschichtet mit Perlglimmer. Innenseite lackiert gem. Farbkonzept. Brüstungshöhe in Wohnräumen 75cm, darüber Absturzsicherung in Metall, pulverbeschichtet.

## HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstüren aus Holz-/Metall mit Glasausschnitt. Sicherheitsklasse RC2, Schallschutz gem. Norm. Aussenseite pulverbeschichtet mit Perlglimmer. Innenseite lackiert gem. Farbkonzept.

## WOHNUNGSTÜREN

Wohnungsinterne Türen als Blockfuttersüren in Holz, Türen mit Vollblatt beidseitig gestrichen gem. Farbkonzept Architekt.

## ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern, Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar - Farbe und Position gemäss Konzept Architekt. Gelenkarmmarkise/Sonnenschutz für Balkone als Käuferwunsch möglich.

## WÄRMEERZEUGUNG

Eine Wärmepumpe mit Splitsystem ist im Technikraum und unter dem Eingangspodest vom Dachgeschoss untergebracht.

## WÄRMEVERTEILUNG

Alle Wohnräume mit Fussbodenheizung und Raumthermostat einzeln bedienbar. Veloraum und Garagenplätze sind unbeheizt.

## LÜFTUNG

In den Wohnungen, mechanische Entlüftung aller Nasszellen sowie geschlossener Räume, über Dach.

## SANITÄRAPPARATE

Hochwertige Apparate in weiss mit verchromten Armaturen gemäss Nasszellenplan Architekt. Dusche bodeneben und mit Glastrennwand. Unterbaumöbel bei Waschtischen als Schreinerarbeit in Holz, eichefurniert. Spiegelschrank massgefertigt, flächenbündig eingebaut. Es besteht die Möglichkeit, in der zweiten, kleineren Nasszelle ebenfalls eine Dusche einzubauen. Budgetpreis Sanitärapparate: CHF 11'000.- pro Wohnung.

## KÜCHEN & GARDEROBE

Grösse und Einteilung gemäss Detailpläne Unternehmer und Architekt. Oberfläche Fronten, kunstharzbeschichtet.

Bora-Dampfabzug in Induktionskochfeld integriert, mit Umluft. Geschirrspüler, flächenbündiges Spülbecken in Edelstahl, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach. Budgetpreis: CHF 30'000 inkl. sämtlichen Apparaten und Montage.

Garderobe angrenzend an Küche, Oberfläche dito Küche kunstharzbeschichtet. Mit Klappe oben und Schublade unten, Eichenabdeckung und Kleiderstange. Schiebetüre zu Küche optional möglich.

## BODENBELÄGE

Gesamter Wohnbereich mit Parkett. Budgetpreis: CHF 65.-/m2 inkl. Nebenarbeiten (z.B. Belcolor, Limited 3-Schicht oder gleichwertig). Plattenbelag in Nasszellen. Budgetpreis: CHF 60.-/m2 (z.B. Gasser Living, Vason Greige 60x60cm, oder gleichwertig). Terrassenböden mit witterungsbeständigem Lärchenrost.

## WANDBELÄGE

Wohnräume mineralisch verputzt und gestrichen in weiss. In den Nasszellen Platten und Abrieb gem. Detailpläne. Budgetpreis Platten: CHF 60.-/m2 (z.B. Gasser Living, Vason Greige 60x60cm, oder gleichwertig).

## BELEUCHTUNG

Inbegriffene Beleuchtung:

- Beleuchtung in allgemeinen Bereichen (Garagenplätze, Eingangsbereich EG, Veloraum, Aussentreppe)
- Beleuchtung Terrassen & Hauseingänge
- Einbauleuchten/Spots in Gang- und Küchenbereich
- Spiegelleuchten in Nasszellen

## PERSONENAUFZUG

Rollstuhlgängig. Für 6 Personen, Nutzlast ca. 630kg, z.B. Schindler 3000 oder gleichwertig.

## PV ANLAGE

Photovoltaikfläche auf Südseite, in Dachhaut integriert. Nach kantonalen Vorschriften, ca. 36 Paneele.



## **GARAGEN**

Die Garagentore sind als Kipptore mit Holzverkleidung und elektrischem Antrieb vorgesehen. Vorbereitung für eine Elektro-Ladestation.

## **KONDITIONEN**

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung:  
CHF 30'000.-.

- 40% Zahlung bei Beurkundung, abzüglich Anzahlung
- 30% Zahlung bei Rohbauvollendung
- 20% Zahlung bei Grundausbau
- 10% Zahlung bei Schlüsselübergabe

Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Handänderung gehen je zur Hälfte zulasten der Parteien.

Baustart: Frühling 2026

Bezug: Frühling 2027

## **KÄUFERWÜNSCHE**

Ausbauwünsche werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern diese technisch realisierbar sind, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Individuelle Käuferwünsche sind honorarpflichtig. Dafür wird ein Honoraransatz von 15% der Mehrkosten verrechnet. Alle Änderungen werden in einer Mehrkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Allfällige Mehrkosten werden durch die Generalunternehmung in Rechnung gestellt und sind 30 Tage nach Rechnungsstellung zu bezahlen, spätestens jedoch bei Eigentumsübertragung.

## **GEBÜHREN**

Inbegriffen sind sämtliche Gebühren wie: Baubewilligung, Anschlussgebühren für Wasser, Elektrizität und Kanalisation, Bewilligungsgebühren des Amtes für Umweltschutz, Feuerpolizei, der Gemeinde und des Kantons Graubünden. Nicht inbegriffen: Notariats- & Grundbuchgebühren, Handänderung (50 %) und Schätzungsgebühren.

## **GENERELL**

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möbilierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

## **BAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN**

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb (Materialisierungskonzept). Die Visualisierungen sind künstliche erzeugte Bilder und können von der Realität abweichen. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen

lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möbilierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Alle Preisangaben sind inkl. MWST 8,1 %.



## KONTAKT:

Brandis Investment AG  
Industriestrasse 19  
7304 Maienfeld

Rolf Oberperfler  
[r.oberperfler@brandis-investment.swiss](mailto:r.oberperfler@brandis-investment.swiss)  
M. +41 76 540 73 30  
Tel. +41 81 303 73 25



**WIR FREUEN UNS AUF  
IHRE KONTAKTAUFNAHME.**