



PKGR

Pensionskasse Graubünden
Cassa da pensiun dal Grischun
Cassa pensioni dei Grigioni



Ersatzneubau Sägenstrasse 145, Chur

Angebotsbroschüre

Inhaltsverzeichnis

Projektbeschrieb	3
Kurzbaubeschrieb	4
Lage	8
Grundrisse	9
Erdgeschoss	9
1. Obergeschoss	10
2. Obergeschoss	11
3. Obergeschoss	12
Dachgeschoss	13
Untergeschoss	14
Wohnungsspiegel	15
Kontakt	16

Ersatzneubau Sägenstrasse 145, Chur

Ihr neues Zuhause – durchdacht, modern, lebenswert

Sie möchten in Chur modern, komfortabel und an bester Lage wohnen? Mit dem Ersatzneubau an der Sägenstrasse 145 bieten wir Ihnen eine Wohnlösung, die in jeder Hinsicht überzeugt. Im neuen Ersatzneubau entstehen insgesamt 28 Mietwohnungen mit zeitgemässen Grundrissen und einer modernen Innenausstattung. Das vielfältige Angebot von 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen deckt diverse Wohnbedürfnisse ab für Singles, Paare und Familien – ein Zuhause, das den Alltag bereichert.

Der Neubau setzt auf eine nachhaltige Energieversorgung, die Umwelt und Budget gleichermassen schont. Ergänzend sorgen moderne Technologien für höchsten Komfort und Sicherheit.

Naturnahe Umgebung – für ein harmonisches Miteinander

Neben dem Wohnkomfort überzeugt auch die Aussenanlage: Ein harmonisch gestalteter Hochbeet-Bereich mit gemütlichen Sitzgelegenheiten lädt zum Austausch und Beisammensein ein. Die grüne Gestaltung mit offenen Sickergruben und Totholzbereichen schafft zudem wertvollen Lebensraum für Insekten und andere Kleintiere. Ein einladender Spielplatz und eine durchdachte Bepflanzung runden das Gesamtkonzept ab – so entsteht eine Begegnungszone für Jung und Alt.

**Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause in Chur,
die Wohnungen sind per 1. November 2025 bezugsbereit.**



Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Der Ersatzneubau umfasst 28 Mietwohnungen in folgendem Wohnungs-Mix:

- 9 x 2.5 Zimmer Wohnungen
- 11 x 3.5 Zimmer Wohnungen
- 8 x 4.5 Zimmer Wohnungen

Jeder Mietwohnung wird im Untergeschoss ein Kellerabteil zugewiesen.

Konstruktion

Massive Gebäudekonstruktion mit Decken sowie Aussenwänden in Beton oder Backstein. Innenliegende Wände im Untergeschoss in Kalksandstein, tragend. Wohnungsinterne Wände in Backstein oder Leichtbauweise.

Fassade

Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle. Fassade im Bereich der Fenster + Dachgeschoss mit mineralischem Putz, restliche Bereiche mit Besenstrichputz.

Bei den Sitzplätzen, den Balkonen und den Dachterrassen dienen filigrane Metallhandläufe als Absturzsicherung.

Sämtliche Balkone sowie die Sitzplätze im Erdgeschoss verfügen über mobil verschiebbare Verglasungen, welche allseitig geschlossen werden können.

Fenster

Die Fenster sind aus Holz-Metall, falls erforderlich mit Rahmenverbreiterungen. Sämtliche Flügel besitzen Bänder mit Drehfunktion. Alle Beschattungen werden elektrisch bedient. Für die Innen- als auch Aussenräume der Wohnungen können Beschattungen gesteuert werden. Bei den Fenstern und Hebeschiebetüren werden Rafflamellenstoren und bei den Coververglasungen bei den Balkonen Senkrechtmarkisen eingesetzt.

Elektrische Installationen

Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl inkl. vorinstallierter Beleuchtung in Eingangsbereich, Küche und Nasszellen.

Multimedia/TV Dosen im Wohnbereich, Multimediaanschluss in Wohnzimmer sowie Leerrohr für Nachrüstung in übrigen Zimmern. Beschattungen, Leuchten, Heizung etc. können über konventionelle Schalter, das Smarthome Tablet oder das Smartphone gesteuert werden. Die Türöffnungs- und Gegensprechanlage ist ebenfalls im Smarthome Tablet integriert. Der Gebäudezutritt erfolgt mittels Badge oder Smartphone (ohne mechanische Schlüssel).

Unter Smarthome versteht man ein System, das die intelligente Vernetzung von technischen Gebäudeinstallationen ermöglicht. Das Abbilden und Steuern über verschiedene Endgeräte ermöglicht eine benutzerfreundliche und zentrale Bedienung verschiedener Komponenten.

Die auf dem Hauptdach befindliche Photovoltaikanlage versorgt das Gebäude mit Elektrizität. Mittels dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) können die Mietparteien des Ersatzneubaus gemeinsam den lokal produzierten Solarstrom nutzen. Die Gebäudeeigentümerin organisiert die Verteilung und Abrechnung des Stroms. Wenn der Solarstrom nicht ausreicht, wird zusätzlich Netzstrom bezogen. Durch den geringeren Bedarf an Strom aus dem Netz können Stromkosten eingespart werden.

Heizungsanlagen

Die Wärmegewinnung erfolgt mittels Erdsonden. Die Wohnräume werden mit Fussbodenheizungen temperiert.

Lüftungsanlagen

Die innenliegenden Wohnräume werden mit einer kontrollierten Lüftung be- und entlüftet. Die zentrale Anlage ermöglicht durch die Wärmerückgewinnung eine nachhaltige und energieeffiziente Versorgung der Wohn- und Schlafräume mit Frischluft. Mittels Co2 Sensor in jeder Wohnung wird eine hohe Luftqualität erreicht, da je nach Bedarf automatisch Frischluft zugeführt werden kann.

Sanitäre Anlagen

Je nach Wohnungsgrösse 1-2 Nasszellen. Sanitärapparate gemäss Apparatelite des Herstellers.

Ausbau Wohnungen

Eingangsbereich | Wohnen/Essen | Zimmer

Boden: Monoparkett Eiche mit Staubleiste

Wände: Mineralischer Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Terrassen- und Balkonbeläge mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder Splittbett.

Küchen

Boden: Keramischer Plattenbelag

Wände: Mineralischer Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen / Natursteinrückwand

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Nasszellen

Boden: Keramischer Plattenbelag

Wände: Keramischer Plattenbelag / Mineralischer Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen (im Spritzwasserbereich keramischer Plattenbelag bis 2.20 m ab Bodenbelag)

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Einbauküchen

Metalleinbauküchen entsprechend den Wohnungsgrössen angepasst, Fronten und Sockel weiss. Rückwand und Abdeckung in Granit. Einbau- backofen, Abzugshaube, Induktionskochfeld, Kühlschrank inkl. Tiefkühl- fach, Geschirrspüler, Edelstahl Spülbecken und Einlochmischer.

Einbauschränke

Garderoben mit Hutablage, Kleiderstange, Putz- und Tablarschrank, Eiche furniert.

Wohnungseingangs-/Zimmertüren

Wohnungseingangstüren Blockfutter, Bandung entsprechend des Türgewichts, Türblatt Eiche furniert horizontal, Spion, EI30 mit Doppelfalzdichtung, schwellenlos, Türgarnitur in Edelstahl.

Wohnungsinterne Türen Blockfutter, Bandung entsprechend des Türgewichts, Türblatt Eiche furniert horizontal, Türgarnitur in Edelstahl.

Umgebung

Gebäudezugang für Fussgänger im Erdgeschoss nordostseitig. Spielplatz, Aufenthaltsbereich mit Hochbeeten, naturnahe Bereiche und Wege auf Parzelle.

Gebäudezugang mittels Fahrrad und PKW im Untergeschoss, Tiefgarageneinfahrt nordseitig. Drei Besucherparkplätze direkt neben der Tiefgarageneinfahrt. Oberirdische Parkierungsmöglichkeit für Fahrräder durch Velo-unterstand.

Tiefgarage

In der Einstellhalle gibt es 18 Einstellplätze für Autos und zwei für Motorräder. Laden von Elektroautos möglich resp. Ausbaumöglichkeit vorhanden. Im angrenzenden Veloraum gibt es Abstellplätze für Fahrräder.

Vorbehalt

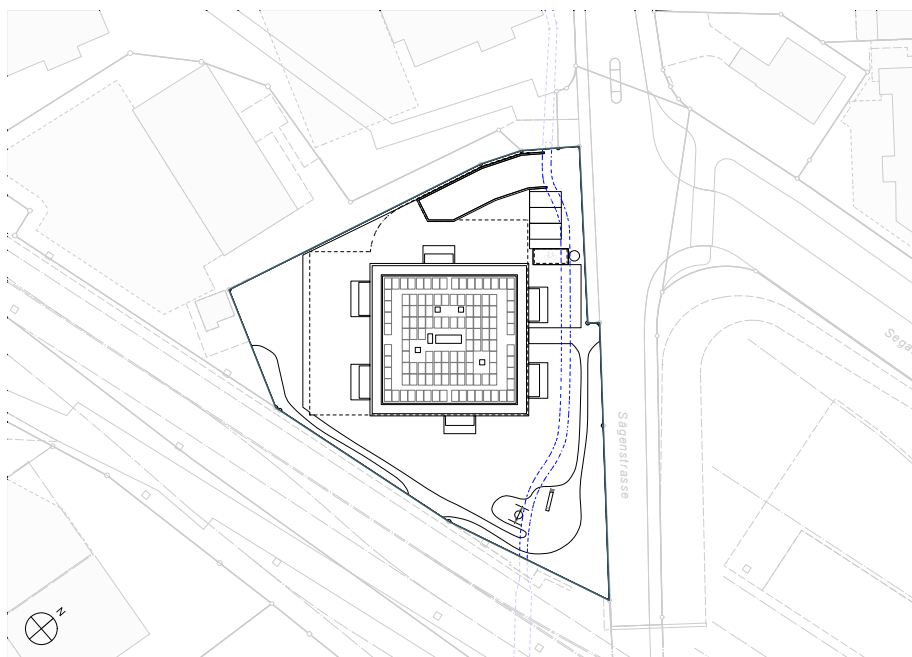
Änderungen gegenüber dieses Beschriebs bleiben vorbehalten.
Durch allfällige Änderungen entstehen keine Qualitätseinbussen.

Lage

Alles, was Sie brauchen, liegt in unmittelbarer Nähe

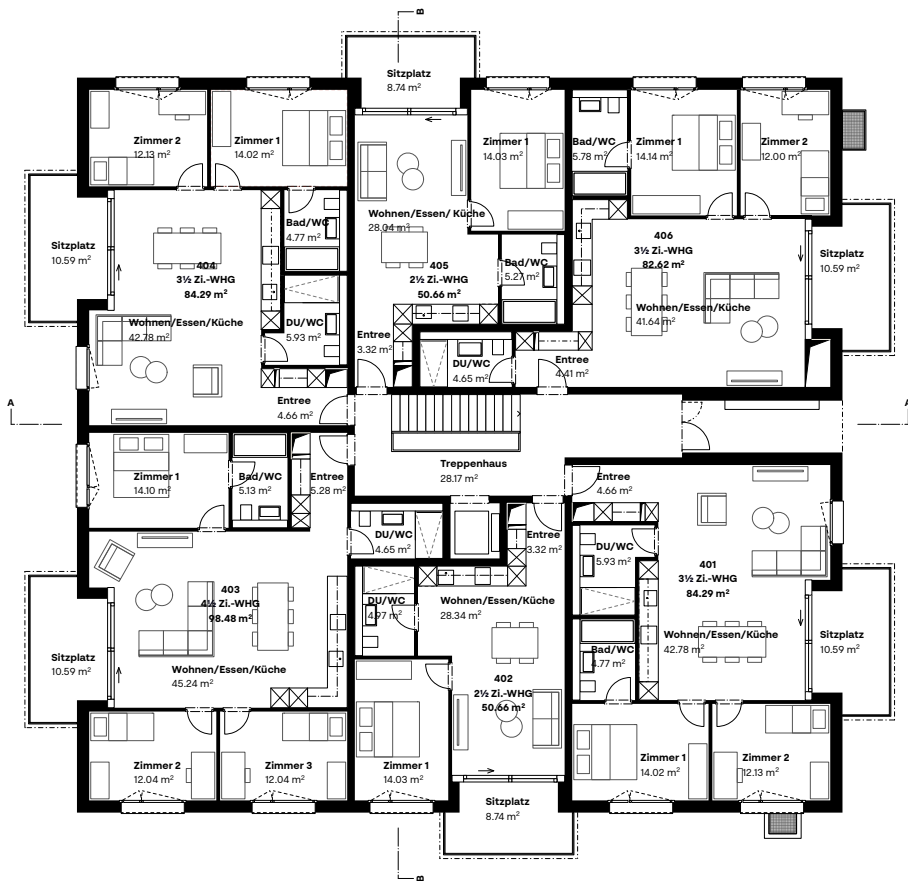
Die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Nähe zum Hauptbahnhof, Schulen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten machen Ihren Alltag flexibel und unkompliziert.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet sich ein Spaziergang entlang des Rheinufers an. Sportbegeisterte finden in der Oberen Au ideale Trainings- und Erholungsmöglichkeiten – alles nur wenige Minuten entfernt. Die nahegelegene Altstadt bietet mit ihren verwinkelten Gassen, charman-ten Cafés und regionalen Spezialitäten eine besondere Atmosphäre zum Geniessen und Entdecken.



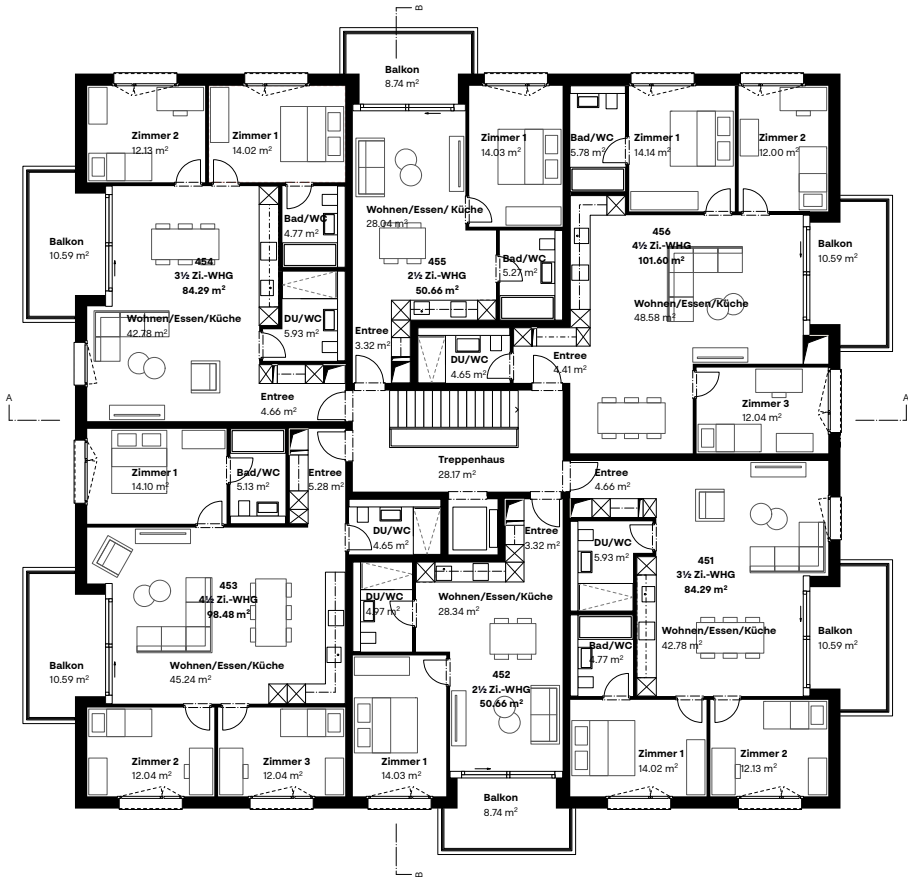
Grundrisse

Erdgeschoss



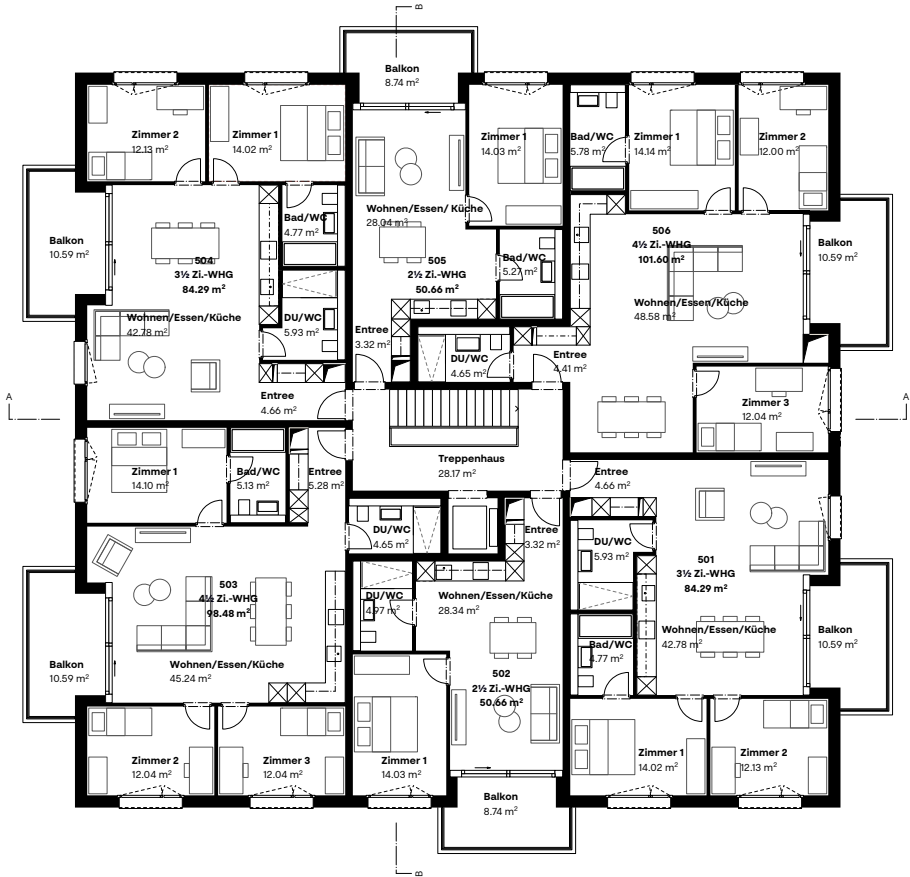
Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
401	EG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1875	CHF 210	CHF 2085
402	EG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,41 m²	CHF 1545	CHF 130	CHF 1675
403	EG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,21 m²	CHF 2210	CHF 245	CHF 2455
404	EG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1875	CHF 210	CHF 2085
405	EG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,37 m²	CHF 1545	CHF 130	CHF 1675
406	EG	3.5	82,62 m²	10,59 m²	7,20 m²	CHF 1840	CHF 205	CHF 2045

1. Obergeschoss



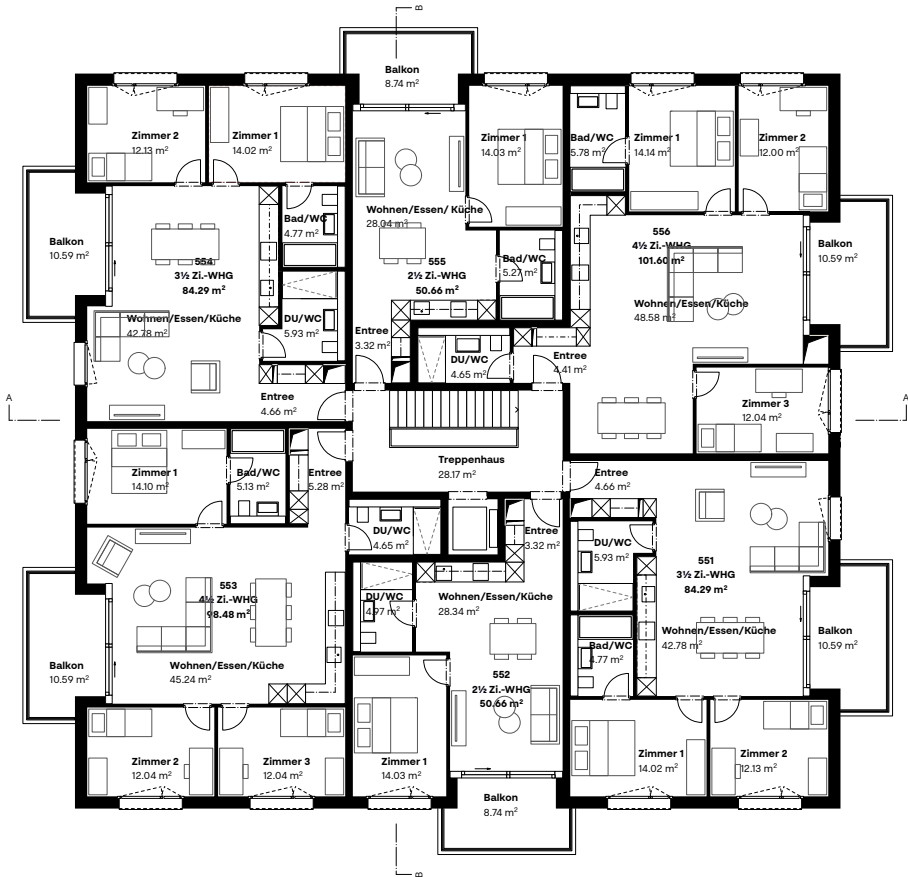
Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
451	1. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,20 m²	CHF 1810	CHF 210	CHF 2020
452	1. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,41 m²	CHF 1495	CHF 130	CHF 1625
453	1. OG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,33 m²	CHF 2150	CHF 245	CHF 2395
454	1. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1810	CHF 210	CHF 2020
455	1. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1495	CHF 130	CHF 1625
456	1. OG	4.5	101,60 m²	10,59 m²	8,87 m²	CHF 2195	CHF 255	CHF 2450

2. Obergeschoss



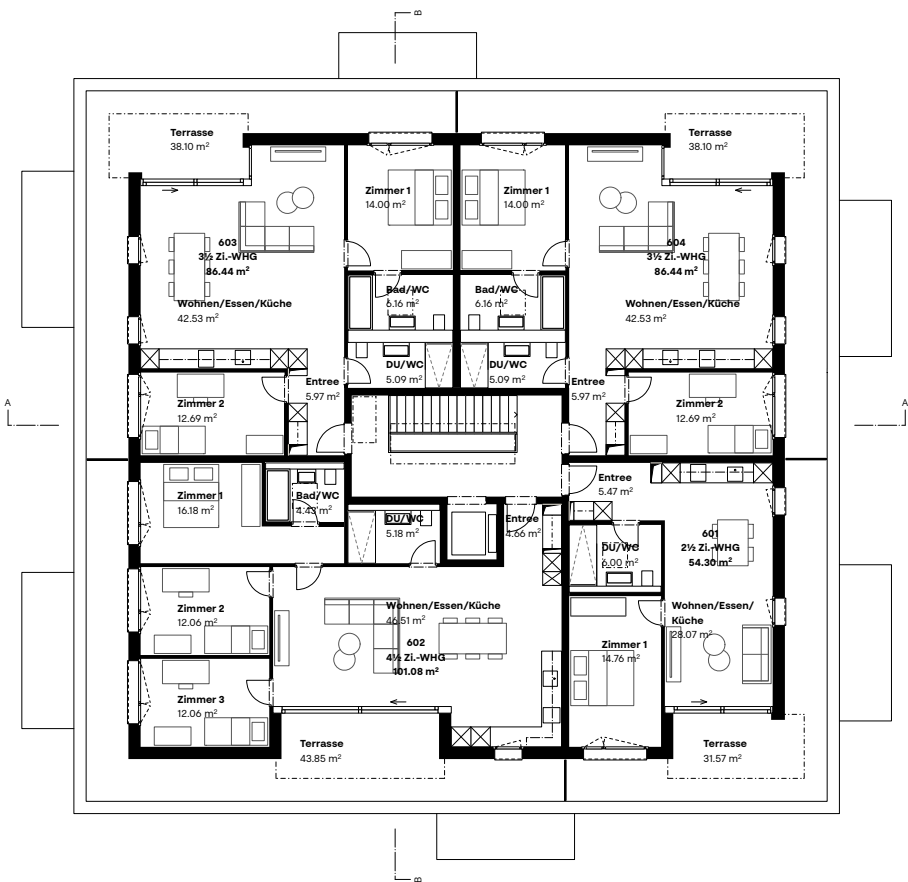
Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
501	2. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1850	CHF 210	CHF 2060
502	2. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1535	CHF 130	CHF 1665
503	2. OG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,22 m²	CHF 2190	CHF 245	CHF 2435
504	2. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,16 m²	CHF 1850	CHF 210	CHF 2060
505	2. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1535	CHF 130	CHF 1665
506	2. OG	4.5	101,60 m²	10,59 m²	8,54 m²	CHF 2235	CHF 255	CHF 2490

3. Obergeschoss



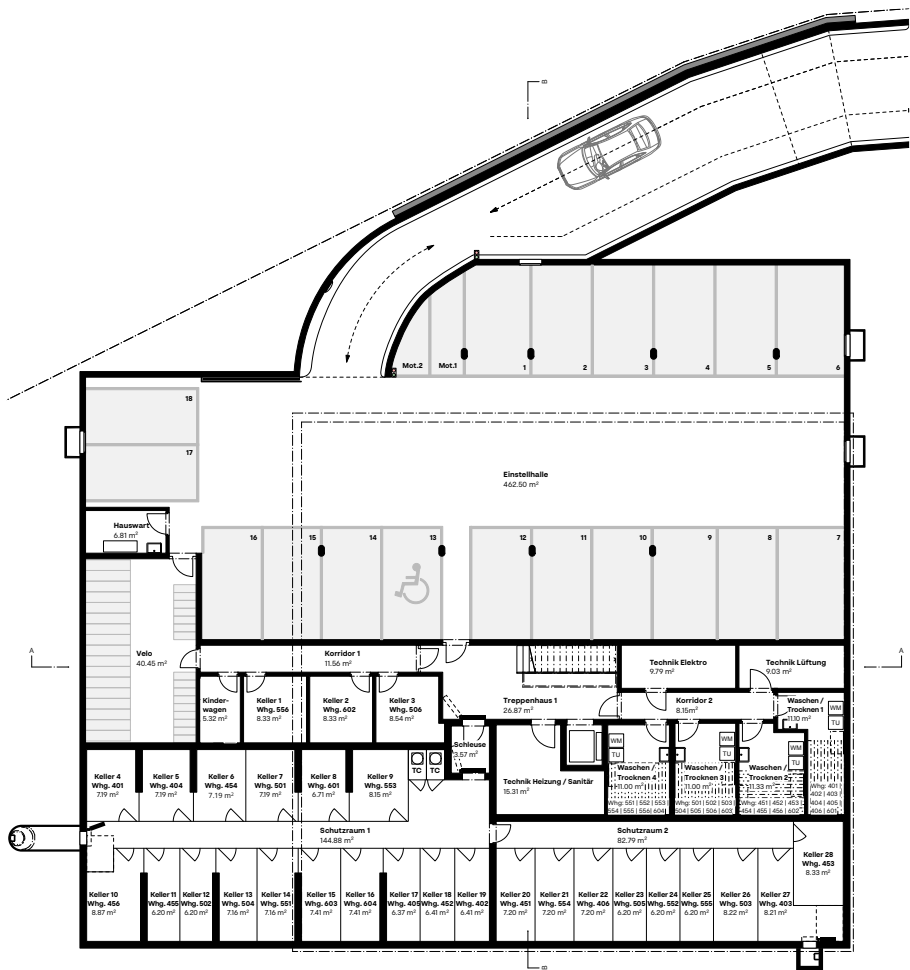
Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
551	3. OG	3.5	84,29 m ²	10,59 m ²	7,16 m ²	CHF 1890	CHF 210	CHF 2100
552	3. OG	2.5	50,66 m ²	8,74 m ²	6,20 m ²	CHF 1575	CHF 130	CHF 1705
553	3. OG	4.5	98,48 m ²	10,59 m ²	8,15 m ²	CHF 2230	CHF 245	CHF 2475
554	3. OG	3.5	84,29 m ²	10,59 m ²	7,20 m ²	CHF 1890	CHF 210	CHF 2100
555	3. OG	2.5	50,66 m ²	8,74 m ²	6,20 m ²	CHF 1575	CHF 130	CHF 1705
556	3. OG	4.5	101,60 m ²	10,59 m ²	8,33 m ²	CHF 2275	CHF 255	CHF 2530

Dachgeschoss



Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
601	4. OG	2.5	54,30 m²	31,57 m²	6,71 m²	CHF 1860	CHF 135	CHF 1995
602	4. OG	4.5	101,08 m²	43,85 m²	8,33 m²	CHF 2645	CHF 250	CHF 2895
603	4. OG	3.5	86,44 m²	38,10 m²	7,41 m²	CHF 2255	CHF 220	CHF 2475
604	4. OG	3.5	86,44 m²	38,10 m²	7,41 m²	CHF 2255	CHF 220	CHF 2475

Untergeschoss



Parkplätze	Anzahl	Mietzins
Tiefgaragenparkplatz	18	CHF 120
Motorradparkplatz	2	CHF 30

Wohnungsspiegel

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto- mietzins	Neben- kosten	Brutto- mietzins
401	EG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1875	CHF 210	CHF 2085
402	EG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,41 m²	CHF 1545	CHF 130	CHF 1675
403	EG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,21 m²	CHF 2210	CHF 245	CHF 2455
404	EG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1875	CHF 210	CHF 2085
405	EG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,37 m²	CHF 1545	CHF 130	CHF 1675
406	EG	3.5	82,62 m²	10,59 m²	7,20 m²	CHF 1840	CHF 205	CHF 2045
451	1. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,20 m²	CHF 1810	CHF 210	CHF 2020
452	1. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,41 m²	CHF 1495	CHF 130	CHF 1625
453	1. OG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,33 m²	CHF 2150	CHF 245	CHF 2395
454	1. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1810	CHF 210	CHF 2020
455	1. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1495	CHF 130	CHF 1625
456	1. OG	4.5	101,60 m²	10,59 m²	8,87 m²	CHF 2195	CHF 255	CHF 2450
501	2. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,19 m²	CHF 1850	CHF 210	CHF 2060
502	2. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1535	CHF 130	CHF 1665
503	2. OG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,22 m²	CHF 2190	CHF 245	CHF 2435
504	2. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,16 m²	CHF 1850	CHF 210	CHF 2060
505	2. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1535	CHF 130	CHF 1665
506	2. OG	4.5	101,60 m²	10,59 m²	8,54 m²	CHF 2235	CHF 255	CHF 2490
551	3. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,16 m²	CHF 1890	CHF 210	CHF 2100
552	3. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1575	CHF 130	CHF 1705
553	3. OG	4.5	98,48 m²	10,59 m²	8,15 m²	CHF 2230	CHF 245	CHF 2475
554	3. OG	3.5	84,29 m²	10,59 m²	7,20 m²	CHF 1890	CHF 210	CHF 2100
555	3. OG	2.5	50,66 m²	8,74 m²	6,20 m²	CHF 1575	CHF 130	CHF 1705
556	3. OG	4.5	101,60 m²	10,59 m²	8,33 m²	CHF 2275	CHF 255	CHF 2530
601	4. OG	2.5	54,30 m²	31,57 m²	6,71 m²	CHF 1860	CHF 135	CHF 1995
602	4. OG	4.5	101,08 m²	43,85 m²	8,33 m²	CHF 2645	CHF 250	CHF 2895
603	4. OG	3.5	86,44 m²	38,10 m²	7,41 m²	CHF 2255	CHF 220	CHF 2475
604	4. OG	3.5	86,44 m²	38,10 m²	7,41 m²	CHF 2255	CHF 220	CHF 2475

Parkplätze	Anzahl	Mietzins
Tiefgaragenparkplatz	18	CHF 120
Motorradparkplatz	2	CHF 30



Pensionskasse Graubünden
Cassa da pensiun dal Grischun
Cassa pensioni dei Grigioni



**Pensionskasse
Graubünden**

 Alexanderstrasse 24
7000 Chur

 +41 81 257 35 75

 immo@pkgr.ch

 pkgr.ch

**Haben Sie
Interesse?**

**Mehr Informationen
finden Sie unter:**

