



**PKGR**

Pensionskasse Graubünden  
Cassa da pensiun dal Grischun  
Cassa pensioni dei Grigioni



# **Erstvermietung Schulstrasse 23/25, Felsberg**

Angebotsbroschüre

# Inhaltsverzeichnis

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

# **Schulstrasse 23/25, Felsberg**

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**

An zentraler Lage in Felsberg entstehen 15 hochwertige Mietwohnungen, die modernes Wohnen mit natürlicher Wohnqualität verbinden. In den 2.5-, 3.5- oder 5.5-Zimmer-Wohnungen finden Singles, Paare und Familien ihr ideales Zuhause.

Die beiden Wohnhäuser werden in Holzbauweise erstellt. Sichtbare Holzdecken, viel Tageslicht und offene Grundrisse schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Die natürliche Materialisierung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Umgebung wird naturnah und sorgfältig gestaltet. Einheimische Gehölze, Blumenwiesen und biodivers angelegte Grünflächen fördern die heimische Pflanzen- und Tierwelt und laden zum Verweilen ein. Hochbeete und Pflanzgärten bieten Raum für gemeinsames Gärtnern und unterstreichen das nachhaltige Wohnkonzept.

## **Technik von heute – für das Leben von morgen**

Die Überbauung an der Schulstrasse verbindet hohe Energieeffizienz mit Nachhaltigkeit. Der hervorragend isolierte Holzbau und die moderne Gebäude-technik schaffen ein angenehmes Raumklima und tiefe Nebenkosten.

Realisiert nach Minergie-P-Standard entsprechen die Gebäude höchsten Energieansprüchen. Photovoltaikanlagen auf den Dächern produzieren einen Teil der Energie vor Ort, eine Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und umweltfreundliche Wärme.

Ergänzt wird das Angebot durch Smarthome-Ausstattung, Video-Sprechstation, Paketfächer, E-Mobility-Infrastruktur und digitales Zutrittsmanagement.

Ein Ort, der begeistert: Ihr Zuhause zwischen Rhein und Calanda. **Die Wohnungen an der Schulstrasse 23 sind ab 1. Juni 2026 bezugsbereit, jene an der Schulstrasse 25 ab 1. Juli 2026.**

# Kurzbaubeschrieb

## Allgemeines

Der Neubau bietet 15 Mietwohnungen in folgendem Wohnungs-Mix:

- 3 x 2.5 Zimmer-Wohnungen
- 9 x 3.5 Zimmer-Wohnungen
- 3 x 5.5 Zimmer-Wohnungen

Jede Mietwohnung verfügt im Untergeschoss über ein eigenes Kellerabteil.

## Konstruktion

Massive Treppenhauskerne aus Beton. Wände und Decken im Untergeschoss aus Beton, der Rest aus Kalksandstein, Holzverschlag und Metallgitter. Ab dem Erdgeschoss sind die restlichen Wände und Decken in Holzbau- und Leichtbauweise gefertigt.

## Fassade

Fassadengestaltung Fichte Nordisch vorvergraut, horizontale Bänder Eternit. Balkon- und Terrassen-Nischen heimische Lärche naturbelassen. Balkongeländer und alle anderen Spenglerarbeiten sind Verkehrsgrau ausgeführt. Mit aussenliegenden Senkrechtmarkisen lassen sich die Terrassen und Balkone beschatten.

## Fenster

Die Fenster sind raumhoch und aus Holz-Metall. Wo es erforderlich ist, befinden sich im Sturzbereich Lüftungsöffnungen in der Rahmenverbreiterung. Sämtliche Fenster sind ohne Kippfunktion. Alle Beschattungen werden elektrisch bedient. Für die Innen- als auch Aussenräume der Wohnungen können Beschattungen gesteuert werden. Bei den Fenstern und Balkon-/Terrassentüren werden Rafflamellenstoren und aussen bei den Balkonen und Terrassen Senkrechtmarkisen eingesetzt.

## Elektrische Installationen

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

Multimedia-/TV-Dosen im Wohnbereich, Multimediaanschluss im Hauptzimmer sowie Leerrohr für Nachrüstung in den übrigen Zimmern. Beschattungen, Leuchten, Heizung etc. können über konventionelle Schalter, das Smarthome-App (Bedienung über Tablet oder das eigene Smartphone) gesteuert werden. Die Türöffnungs- und Gegen sprechanlage ist ebenfalls im Smarthome-App integriert.

*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.*

Der Gebäude- und Wohnungszutritt erfolgt mittels Badge oder Smartphone (ohne mechanische Schlüssel).

Die auf dem Hauptdach befindliche Photovoltaikanlage versorgt das Gebäude mit Elektrizität. Mittels dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) können die Mietparteien des Mehrfamilienhauses 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 Luftwärmepumpen, die auf den Dächern platziert sind. Die Wohnräume werden mit Fußbodenheizungen beheizt (Nasszellen mit 22°C, restliche Wohnräume mit 20°C).

## **Lüftungsanlagen**

Das Belüftungskonzept setzt auf eine nachhaltige, wartungsarme Technik: passive Frischluftzufuhr (Lüftungsgitter, welche im Fensterrahmen integriert sind) in Wohn- und Schlafräumen und Abluft in den Nasszellen – ganz ohne Lüftungsanlage.

## **Sanitäre Anlagen**

Je nach Wohnungsgröße 1–2 Nasszellen.

## **Ausbau Wohnungen**

### **Eingangsbereich | Wohnen/Essen | Zimmer**

**Boden:** Parkett Eiche Crema mit Staubleiste

**Wände:** Mineralischer Abrieb 1,0 mm, Reinweiss

**Decken:** Vollholz

Terrassen- und Balkonbeläge aus heimischer Lärche auf Stelzlager.

## **Küchen**

**Boden:** Keramischer Plattenbelag

**Wände:** Mineralischer Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen / Natursteinrückwand

**Decken:** Vollholz

## **Nasszellen**

**Boden:** Keramischer Plattenbelag

**Wände:** Keramischer Plattenbelag / Mineralischer Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen (im Spritzwasserbereich keramischer Plattenbelag Raumhoch, ansonsten bis 1,20 m ab Bodenbelag)

**Decken:** Vollholz

## **Einbauküchen**

Fronten und Sockel weiss. Rückwand und Abdeckung in Granit. Einbau-backofen, Induktionskochfeld mit Abzug, Kühlschrank inkl. Tief-kühlfach, Geschirrspüler, Edelstahl-Spülbecken und Einlochmischer.

## **Einbauschränke**

Garderoben mit Hutablage, Kleiderstange, Putz- und Tablarschrank, Kunstharz belegt.

## **Wohnungseingangs-/Zimmertüren**

Wohnungseingangstüren Blockrahmentür, Türblatt Kunstharz weiss belegt, Rahmen weiss gestrichen, Spion, EI30 mit Absenkabdichtung, Türgarnitur in Edelstahl.

Wohnungsinterne Türen Blockrahmentür, Türblatt Kunstharz weiss belegt, Rahmen weiss gestrichen, Türgarnitur in Edelstahl.

## **Umgebung**

Gebäudezugang für Fußgänger im Erdgeschoss nord- und nordostseitig. Spielplatz, diverse Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Hochbeete, naturnahe Bereiche und Wege auf Parzelle.

Gebäudezugang mittels Fahrrad und PKW im Untergeschoss, Tiefgarageneinfahrt ostseitig. Oberirdische Parkierungsmöglichkeit für Fahrräder mit Velounterstand.

## **Tiefgarage**

Im Bereich der erweiterten Einstellhalle gibt es 27 Einstellplätze für Autos. Laden von Elektroautos möglich resp. Ausbaumöglichkeit vorhanden. In den angrenzenden Veloräumen gibt es Abstellplätze für Fahrräder.

## **Vorbehalt**

Änderungen gegenüber diesem Beschrieb bleiben vorbehalten. Durch allfällige Änderungen entstehen keine Qualitätseinbussen.

# Lage

## Felsberg – ein Dorf zum Leben

Felsberg vereint Ruhe, Natur, Stadtnähe und eine lebendige Dorfkultur. Der Ort bietet alles, was einen lebens- und liebenswerten Wohnort ausmacht. Die neue Überbauung liegt zentral, nahe bei der Schule, beim Dorfladen sowie bei einer Bushaltestelle. Der Standort ist attraktiv für Familien, Berufstätige sowie Seniorinnen und Senioren. In wenigen Minuten erreicht man das Grüne oder die Spazierwege entlang des Rheins. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und erholsamen Momenten in der Natur ein.



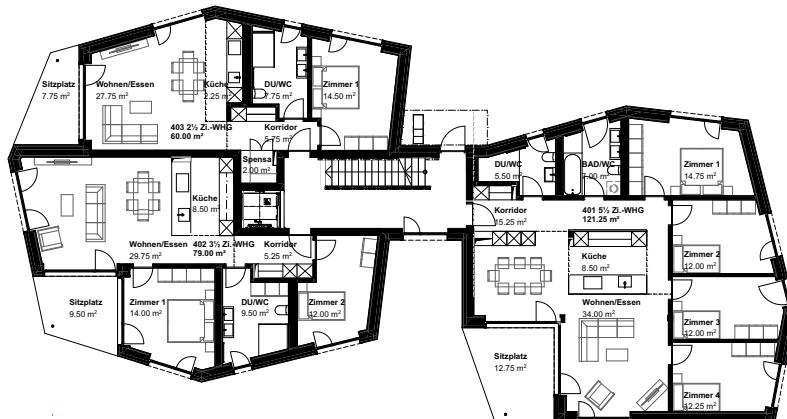
# Grundrisse

## Erdgeschoss



Schulstrasse 23

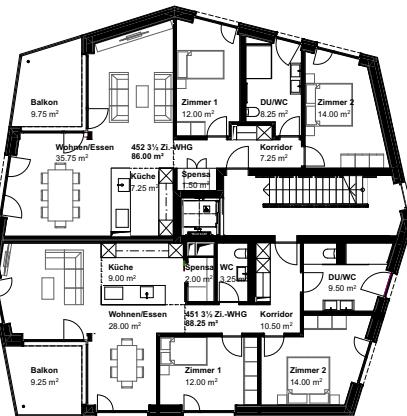
| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                  | Balkon              | Keller              | Netto-mietzins | Neben-kosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|-----------------|
| 401 | EG    | 3.5    | 88.25 m <sup>2</sup> | 9.25 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1980       | CHF 210      | CHF 2190        |
| 402 | EG    | 3.5    | 86.00 m <sup>2</sup> | 9.75 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1940       | CHF 200      | CHF 2140        |



Schulstrasse 25

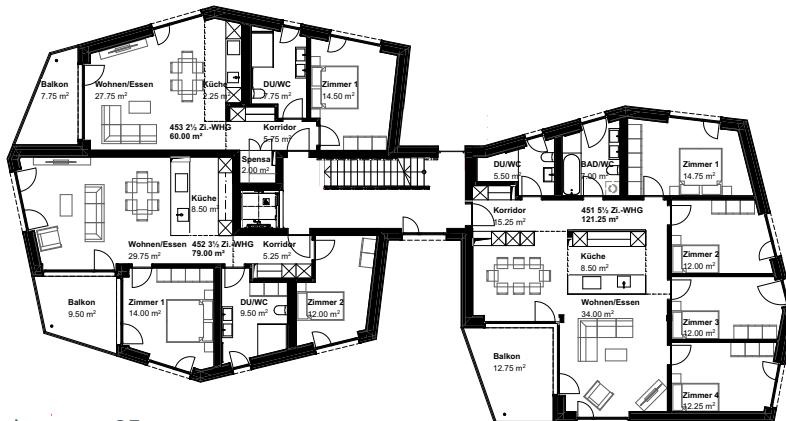
| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                   | Balkon               | Keller               | Netto-mietzins | Neben-kosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|--------------|-----------------|
| 401 | EG    | 5.5    | 121.25 m <sup>2</sup> | 12.75 m <sup>2</sup> | 13.00 m <sup>2</sup> | CHF 2580       | CHF 270      | CHF 2850        |
| 402 | EG    | 3.5    | 79.00 m <sup>2</sup>  | 9.50 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1830       | CHF 190      | CHF 2020        |
| 403 | EG    | 2.5    | 60.00 m <sup>2</sup>  | 7.75 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1480       | CHF 160      | CHF 1640        |

## 1. Obergeschoss



Schulstrasse 23

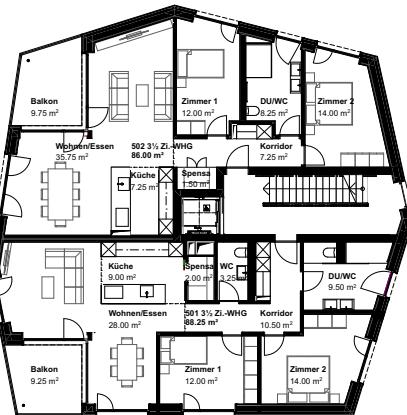
| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                  | Balkon              | Keller              | Netto-mietzins | Nebenkosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 451 | 1. OG | 3.5    | 88.25 m <sup>2</sup> | 9.25 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1920       | CHF 200     | CHF 2120        |
| 452 | 1. OG | 3.5    | 86.00 m <sup>2</sup> | 9.75 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1880       | CHF 200     | CHF 2080        |



Schulstrasse 25

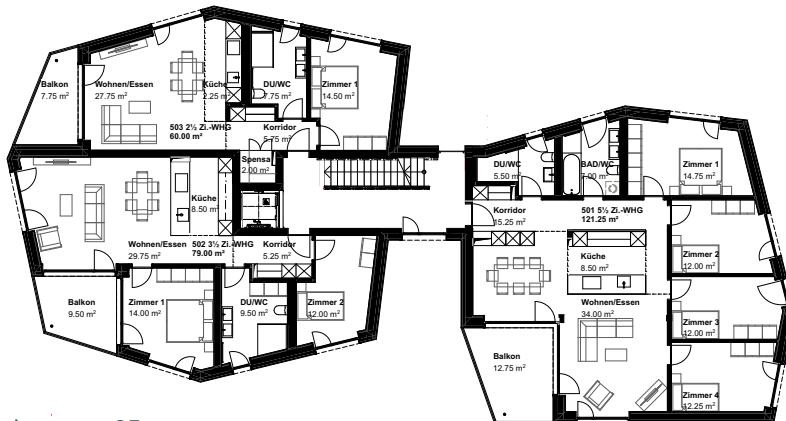
| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                   | Balkon               | Keller               | Netto-mietzins | Nebenkosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 451 | 1. OG | 5.5    | 121.25 m <sup>2</sup> | 12.75 m <sup>2</sup> | 13.00 m <sup>2</sup> | CHF 2500       | CHF 260     | CHF 2760        |
| 452 | 1. OG | 3.5    | 79.00 m <sup>2</sup>  | 9.50 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1780       | CHF 190     | CHF 1970        |
| 453 | 1. OG | 2.5    | 60.00 m <sup>2</sup>  | 7.75 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1430       | CHF 150     | CHF 1580        |

## 2. Obergeschoss



Schulstrasse 23

| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                  | Balkon              | Keller              | Netto-mietzins | Nebenkosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 501 | 2. OG | 3.5    | 88.25 m <sup>2</sup> | 9.25 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1970       | CHF 210     | CHF 2180        |
| 502 | 2. OG | 3.5    | 86.00 m <sup>2</sup> | 9.75 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1930       | CHF 200     | CHF 2130        |

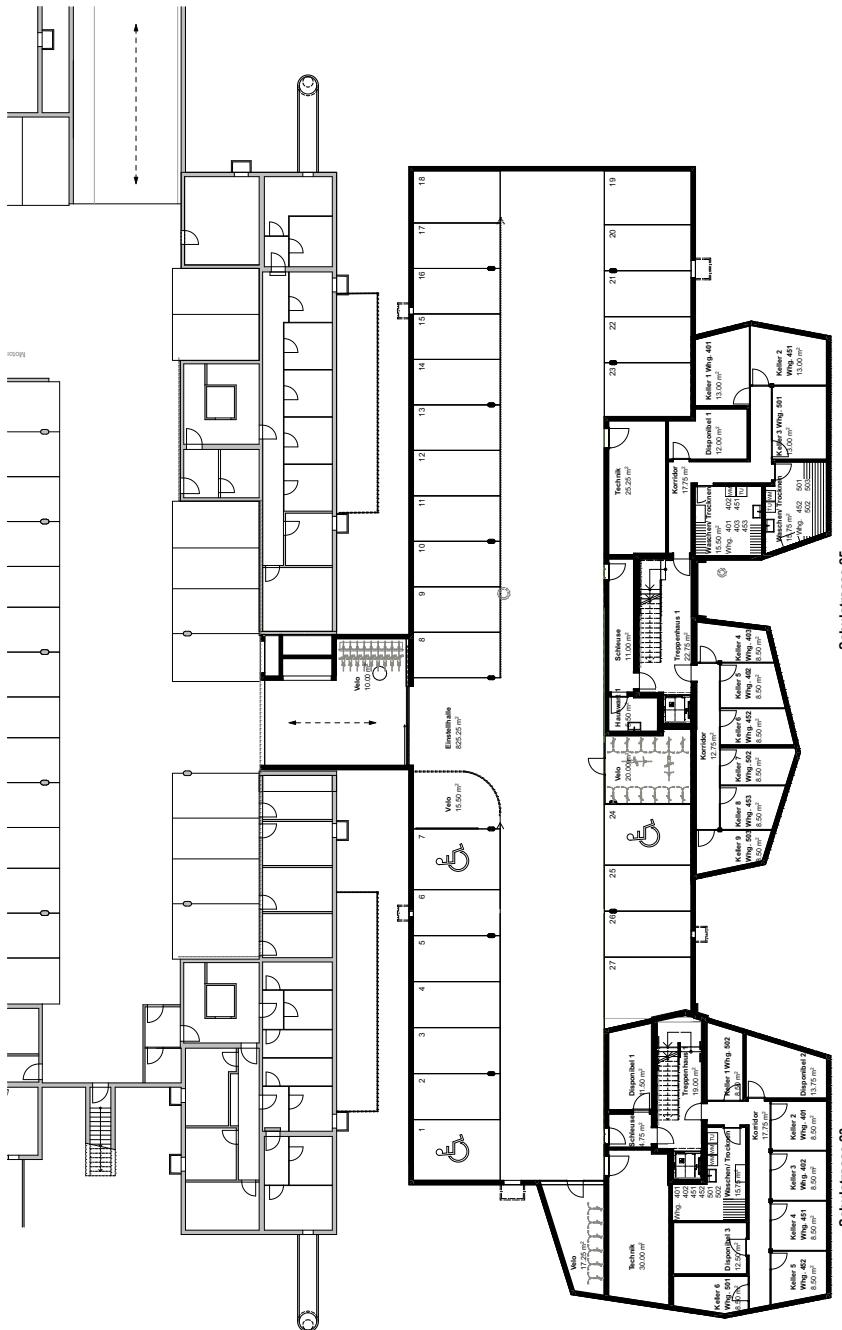


Schulstrasse 25

| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                   | Balkon               | Keller               | Netto-mietzins | Nebenkosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 501 | 2. OG | 5.5    | 121.25 m <sup>2</sup> | 12.75 m <sup>2</sup> | 13.00 m <sup>2</sup> | CHF 2570       | CHF 270     | CHF 2840        |
| 502 | 2. OG | 3.5    | 79.00 m <sup>2</sup>  | 9.50 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1830       | CHF 190     | CHF 2020        |
| 503 | 2. OG | 2.5    | 60.00 m <sup>2</sup>  | 7.75 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1470       | CHF 160     | CHF 1630        |

## Untergeschoss

| Parkplätze           | Anzahl | Mietzins |
|----------------------|--------|----------|
| Tiefgaragenparkplatz | 27     | CHF 120  |



# Wohnungsspiegel

## Schulstrasse 23

| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                  | Balkon              | Keller              | Netto-mietzins | Nebenkosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 401 | EG    | 3.5    | 88.25 m <sup>2</sup> | 9.25 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1980       | CHF 210     | CHF 2190        |
| 402 | EG    | 3.5    | 86.00 m <sup>2</sup> | 9.75 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1940       | CHF 200     | CHF 2140        |
| 451 | 1. OG | 3.5    | 88.25 m <sup>2</sup> | 9.25 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1920       | CHF 200     | CHF 2120        |
| 452 | 1. OG | 3.5    | 86.00 m <sup>2</sup> | 9.75 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1880       | CHF 200     | CHF 2080        |
| 501 | 2. OG | 3.5    | 88.25 m <sup>2</sup> | 9.25 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1970       | CHF 210     | CHF 2180        |
| 502 | 2. OG | 3.5    | 86.00 m <sup>2</sup> | 9.75 m <sup>2</sup> | 8.50 m <sup>2</sup> | CHF 1930       | CHF 200     | CHF 2130        |

## Schulstrasse 25

| Nr. | Etage | Zimmer | NWF                   | Balkon               | Keller               | Netto-mietzins | Nebenkosten | Brutto-mietzins |
|-----|-------|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 401 | EG    | 5.5    | 121.25 m <sup>2</sup> | 12.75 m <sup>2</sup> | 13.00 m <sup>2</sup> | CHF 2580       | CHF 270     | CHF 2850        |
| 402 | EG    | 3.5    | 79.00 m <sup>2</sup>  | 9.50 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1830       | CHF 190     | CHF 2020        |
| 403 | EG    | 2.5    | 60.00 m <sup>2</sup>  | 7.75 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1480       | CHF 160     | CHF 1640        |
| 451 | 1. OG | 5.5    | 121.25 m <sup>2</sup> | 12.75 m <sup>2</sup> | 13.00 m <sup>2</sup> | CHF 2500       | CHF 260     | CHF 2760        |
| 452 | 1. OG | 3.5    | 79.00 m <sup>2</sup>  | 9.50 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1780       | CHF 190     | CHF 1970        |
| 453 | 1. OG | 2.5    | 60.00 m <sup>2</sup>  | 7.75 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1430       | CHF 150     | CHF 1580        |
| 501 | 2. OG | 5.5    | 121.25 m <sup>2</sup> | 12.75 m <sup>2</sup> | 13.00 m <sup>2</sup> | CHF 2570       | CHF 270     | CHF 2840        |
| 502 | 2. OG | 3.5    | 79.00 m <sup>2</sup>  | 9.50 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1830       | CHF 190     | CHF 2020        |
| 503 | 2. OG | 2.5    | 60.00 m <sup>2</sup>  | 7.75 m <sup>2</sup>  | 8.50 m <sup>2</sup>  | CHF 1470       | CHF 160     | CHF 1630        |

| Parkplätze           | Anzahl | Mietzins |
|----------------------|--------|----------|
| Tiefgaragenparkplatz | 27     | CHF 120  |





Pensionskasse Graubünden  
Cassa da pensioni 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:**

