PKGR

Pensionskasse Graubünden
Cassa da pensiun dal Grischun
Cassa pensioni dei Grigioni

Erstvermietung Via Caguils 28/30 Domat/Ems

Angebotsbroschüre

Inhaltsverzeichnis

Projektbeschrieb 3

Kurzbaubeschrieb 4

Lage 8

Grundrisse 9

- Erdgeschoss 9
- 1. Obergeschoss 10
- 2. Obergeschoss 11
- 3. Obergeschoss 12
- Untergeschoss 13

Wohnungsspiegel 14

Kontakt 16

Via Caguils 28/30, Domat/Ems

Willkommen in einem modernen, nachhaltigen und familienfreundlichen Zuhause

An zentraler Lage in Domat/Ems entstehen an der Via Caguils 28/30 insgesamt 24 hochwertige Mietwohnungen. Das Projekt vereint zeitgemässen Wohnkomfort mit einem naturnahen Lebensgefühl. Der vielseitige Mix aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen bietet passenden Raum für Singles, Paare und Familien.

Der Neubau wird in moderner Holzbauweise umgesetzt. Natürliche Materialien, klare Grundrisse und sichtbare Holzoberflächen prägen den Charakter der Wohnungen und schaffen eine wohnliche, ruhige Atmosphäre. Auch die Umgebung wird naturnah und biodivers gestaltet. Einheimische Gehölze und Blumenwiesen fördern die lokale Pflanzen- und Tierwelt. Begegnungszonen und Spielmöglichkeiten schaffen Raum für Austausch, Erholung und gemeinsames Erleben – für Gross und Klein.

Durchdachte Technik – nachhaltig umgesetzt

Die Überbauung erfüllt hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Der Holzbau in Kombination mit moderner Gebäudetechnik sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Realisierung nach Minergie-P-Standard unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch des Neubaus. Das Gebäude ist besonders energieeffizient, nachhaltig und zukunftsorientiert konzipiert. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert einen Teil der benötigten Energie direkt vor Ort. Für umweltfreundliche und effiziente Wärme sorgt eine Erdsonden-Wärmepumpe.

Zusätzlichen Komfort bieten moderne Ausstattungsmerkmale wie eine integrierte Smarthome-Ausstattung, eine Video-Sprechstation, die E-Mobility-Infrastruktur sowie ein intelligentes digitales Zutrittsmanagement.

Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer idealen Lage.
Die Wohnungen sind ab dem 1. Oktober 2026 bezugsbereit.

Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Das Mehrfamilienhaus umfasst 24 Mietwohnungen in folgendem Wohnungsmix:

- 8 × 2.5 Zimmer-Wohnungen
- 10 × 3.5 Zimmer-Wohnungen
- 6 × 4.5 Zimmer-Wohnungen

Jede Mietwohnung verfügt im Untergeschoss über ein eigenes Kellerabteil.

Konstruktion

Untergeschoss: Massive Gebäudekonstruktion mit Decken sowie Aussenwänden in Beton und innenliegenden Wänden in Kalksandstein, tragend.
Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: Gebäudekonstruktion in Holzbau mit geschossweise eingebrachtem Überbeton (Holzhybridbau). Innenwände in Holzelement- und Leichtbauweise.
Dach: Holzbau mit Flachdachaufbau.

Fassade

Sockelbereich Erdgeschoss: Aussenwärmedämmung aus XPS- und EPS-Dämmung mit mineralischem Putz, gestrichen.
Restliche Fassade: Holzschalung Fichte, vorvergraut, Nut und Kamm mit Deckleiste sowie in den Bereichen zwischen den Fenstern als geschlossene Nut- und Kamm-Schalung. Geschossweise Trennung durch Brandriegel aus Holz mit Deckblech.
Balkone: Brüstung aus Staketengeländer mit Handlauf aus Fichte, vorvergraut.

Fenster/Beschattung

Die Fenster sind in Holz-Metall ausgeführt, bei Bedarf mit Rahmenverbreiterungen. Sämtliche Flügel besitzen Bänder mit Drehfunktion. Alle Beschattungen können elektrisch bedient werden. Dies betrifft sämtliche Wohnungsfenster und Balkone. Bei Fenstern und Balkontüren werden Rafflamellenstoren und auf den Balkonen Senkrechtmarkisen eingesetzt.

Elektrische Installationen

Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl, inkl. vorinstallierter Beleuchtung im Eingangsbereich, in der Küche und in den Nasszellen. Multimedia-/TV-Dosen im Wohnbereich, Multimediaanschluss im Hauptzimmer sowie Leerrohr für eine Nachrüstung in den 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 mit dem Badge oder Smartphone (ohne mechanische Schlüssel).

Unter Smarthome versteht man ein System mit intelligenter Vernetzung von technischen Gebäudeinstallationen. Das Abbilden und Steuern über verschiedene Endgeräte ermöglicht eine benutzerfreundliche und zentrale Bedienung der verschiedenen Komponenten.

Die auf dem Hauptdach befindliche Photovoltaikanlage versorgt das Gebäude mit Elektrizität. Mittels Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) können die Mietparteien des Mehrfamilienhauses den lokal produzierten Solarstrom gemeinsam nutzen. Die Gebäudeeigentümerin organisiert die Verteilung und Abrechnung des Stroms. Reicht der Solarstrom nicht aus, 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 beheizt. (Nasszellen mit 22°C, restliche Wohnräume mit 20°C)

Lüftungsanlagen

Die innenliegenden Wohnräume werden mit einer kontrollierten Lüftung be- und entlüftet. Die zentrale Anlage ermöglicht dank Wärmerückgewinnung eine nachhaltige und energieeffiziente Versorgung der Wohn- und Schlafräume mit Frischluft. Mittels CO_2-Sensors in jeder Wohnung wird eine hohe Luftqualität erreicht, da je nach Bedarf automatisch Frischluft zugeführt werden kann.
Die Tiefgarage und die Kellerabteile sind ebenfalls mechanisch be- und entlüftet. Eine Be- und Entfeuchtung der Kellerabteile ist nicht vorgesehen.

Sanitäre Anlagen

Je nach Wohnungsgrösse 1–2 Nasszellen. Sanitärapparate gemäss Apparateliste des Herstellers.

Ausbau Wohnungen

Eingangsbereich
Boden: Monoparkett Eiche mit Staubleiste
Wände: Mineralischer Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen
Decken: Abgehängte Decke in Leichtbauweise, Weissputz, weiss gestrichen

Wohnen | Essen | Zimmer
Boden: Monoparkett Eiche mit Staubleiste
Wände: Mineralischer Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen
Decken: Sichtbare Holzdecke

Küchen
Boden: Keramischer Plattenbelag
Wände: Mineralischer Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen
Decken: Abgehängte Decke in Leichtbauweise, Weissputz, weiss gestrichen

Nasszellen
Boden: Keramischer Plattenbelag
Wände: Keramischer Plattenbelag / mineralischer Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen (im Spritzwasserbereich keramischer Plattenbelag raumhoch)
Decken: Abgehängte Decke in Leichtbauweise, Weissputz, weiss gestrichen

Balkone
Terrassen- und Balkonbeläge mit Zementgartenplatten auf Stelzlager.

Einbauküchen
Kunstharzbelegte Einbauküchen, entsprechend den Wohnungsgrössen angepasst. Fronten und Sockel weiss. Rückwand und Abdeckung in Granit. Einbaubackofen, Induktionskochfeld mit integriertem Dampfabzug, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Edelstahl-Spülbecken und Einlochmischer.

Einbauschränke
Garderoben mit Hutablage, Kleiderstange, Putz- und Tablarschrank, Lüftungsschrank, kunstharzbelegt, weiss.

Wohnungseingangs-/Zimmertüren
Wohnungseingangstüren mit Stahlzargen, Bandung entsprechend dem Türgewicht, Türblatt kunstharzbelegt, weiss. Integrierter Spion, EI30 mit Doppelfalzdichtung, Türgarnitur in Edelstahl.
Wohnungsinterne Türen mit Stahlzargen, Bandung entsprechend dem Türgewicht, Türblatt kunstharzbelegt, weiss, Türgarnitur in Edelstahl.

Umgebung
Gebäudezugänge je Gebäudeteil für Fussgänger im Erdgeschoss nordseitig. Spielplatz sowie Sitz- und Aufenthaltsbereiche, naturnahe Bereiche und Wege auf der Parzelle.
Gebäudezugang mit Fahrrad und PKW im Untergeschoss, Tiefgaragen-einfahrt nordseitig. Ein rollstuhlgerechter Besucherparkplatz neben der Tiefgarageneinfahrt. Zwei weitere Besucherparkplätze nordostseitig neben dem Gebäude. Oberirdische Parkierungsmöglichkeit für Fahrräder entlang der Nordfassade zwischen den Hauseingängen.

Tiefgarage
Einstellhalle mit 38 Einstellplätzen für Autos, zwei davon rollstuhlgerecht. Laden von Elektroautos möglich, resp. Ausbaumöglichkeit vorhanden. Im angrenzenden Veloraum gibt es Abstellplätze für Fahrräder.

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

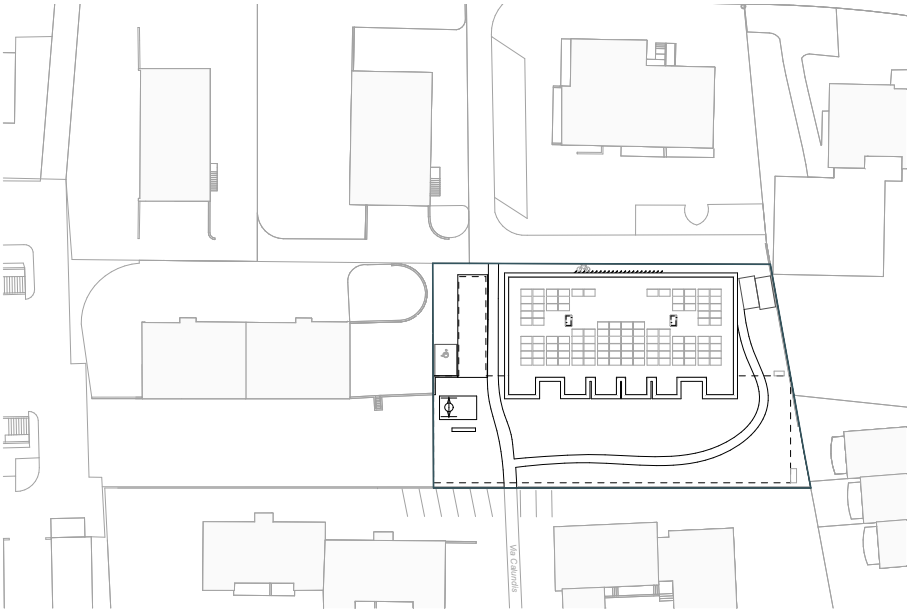
Lage

Domat / Ems – naturnah und gut angebunden

Domat / Ems verbindet die Vorteile eines gewachsenen Dorfes mit der Nähe zur Stadt. Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Gemeinschaft macht den Ort besonders attraktiv als Wohnstandort.

Die Überbauung befindet sich an zentraler Lage direkt gegenüber der Schule. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr und der Bahnhof sind in kurzer Distanz erreichbar. Damit eignet sich der Standort für unterschiedliche Lebensphasen – vom Familienalltag bis zum ruhigen Wohnen im Alter.

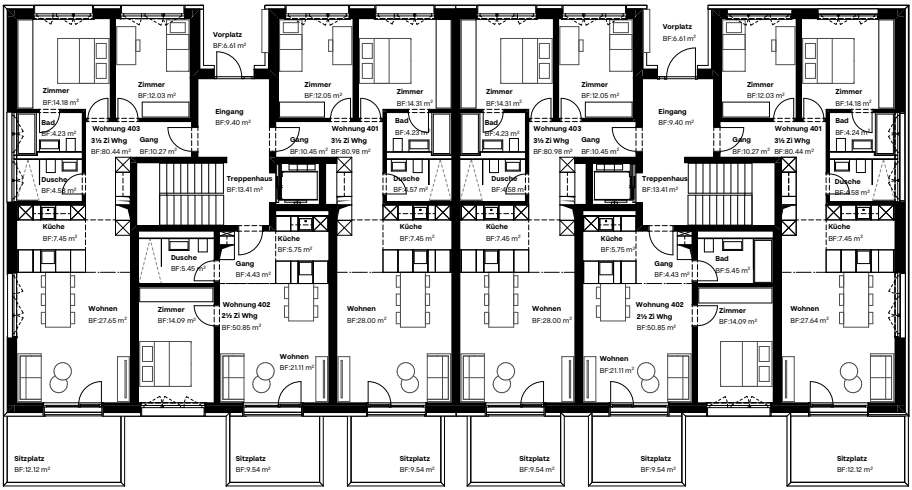
Die Nähe zum Rhein und zu weitläufigen Grünräumen bietet zusätzlichen Erholungswert. Ob Spaziergang, Joggingrunde oder einfach eine Pause im Freien – die Natur beginnt praktisch vor der Haustür.



MFH Via Caguils 28/30, 7013 Domat/Ems

Grundrisse

Erdgeschoss



Via Caguils 28

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
401	EG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
402	EG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
403	EG	3.5	80.44 m²	12.12 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835

Via Caguils 30

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
401	EG	3.5	80.44 m²	12.12 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
402	EG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
403	EG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835

1. Obergeschoss

Via Caguils 28

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
451	1. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1625	CHF 190	CHF 1815
452	1. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1300	CHF 120	CHF 1420
453	1. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.3 m²	CHF 1870	CHF 220	CHF 2090

Via Caguils 30

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
451	1. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1870	CHF 220	CHF 2090
452	1. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1300	CHF 120	CHF 1420
453	1. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1625	CHF 190	CHF 1815

2. Obergeschoss

Via Caguils 28

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
501	2. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
502	2. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
503	2. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1895	CHF 220	CHF 2115

Via Caguils 30

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
501	2. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1895	CHF 220	CHF 2115
502	2. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
503	2. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835

3. Obergeschoss

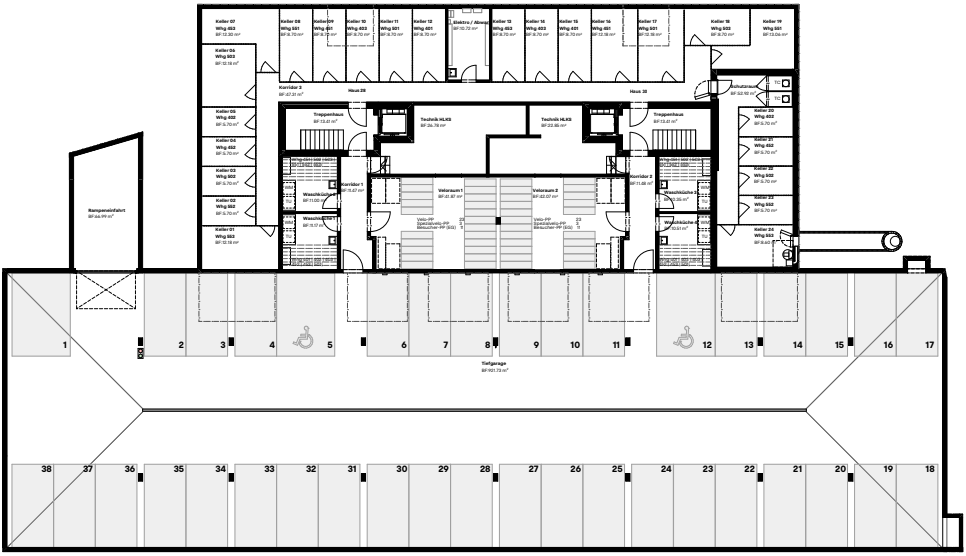
Via Caguils 28

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
551	3. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1665	CHF 190	CHF 1855
552	3. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1345	CHF 120	CHF 1465
553	3. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1920	CHF 220	CHF 2140

Via Caguils 30

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
551	3. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	13.06 m²	CHF 1920	CHF 220	CHF 2140
552	3. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1345	CHF 120	CHF 1465
553	3. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.6 m²	CHF 1665	CHF 190	CHF 1855

Untergeschoss



Parkplätze	Anzahl	Mietzins
Tiefgaragenparkplatz	38	CHF 120
Besucherparkplätze	3	

Wohnungsspiegel

Via Caguils 28

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
401	EG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
402	EG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
403	EG	3.5	80.44 m²	12.12 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
451	1. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1625	CHF 190	CHF 1815
452	1. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1300	CHF 120	CHF 1420
453	1. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.3 m²	CHF 1870	CHF 220	CHF 2090
501	2. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
502	2. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
503	2. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1895	CHF 220	CHF 2115
551	3. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1665	CHF 190	CHF 1855
552	3. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1345	CHF 120	CHF 1465
553	3. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1920	CHF 220	CHF 2140

Via Caguils 30

Nr.	Etage	Zimmer	NWF	Balkon	Keller	Netto-mietzins	Neben-kosten	Brutto-mietzins
401	EG	3.5	80.44 m²	12.12 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
402	EG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
403	EG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
451	1. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1870	CHF 220	CHF 2090
452	1. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1300	CHF 120	CHF 1420
453	1. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1625	CHF 190	CHF 1815
501	2. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	12.18 m²	CHF 1895	CHF 220	CHF 2115
502	2. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1325	CHF 120	CHF 1445
503	2. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.7 m²	CHF 1645	CHF 190	CHF 1835
551	3. OG	4.5	93.94 m²	12.12 m²	13.06 m²	CHF 1920	CHF 220	CHF 2140
552	3. OG	2.5	50.85 m²	9.54 m²	5.7 m²	CHF 1345	CHF 120	CHF 1465
553	3. OG	3.5	80.98 m²	9.54 m²	8.6 m²	CHF 1665	CHF 190	CHF 1855

Parkplätze	Anzahl	Mietzins
Tiefgaragenparkplatz	38	CHF 120
Besucherparkplätze	3	

Pensionskasse Graubünden
Alexanderstrasse 24
7000 Chur
+41 81 257 35 75
immo@pkgr.ch
pkgr.ch

Haben Sie Interesse?

Mehr Informationen finden Sie unter: