

MARIELLA

WWW.MARIELLA-DAVOS-WIESEN.CH



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SIEDLUNG MARIELLA

An prominenter Lage in Davos Wiesen entstehen 4 Doppel­einfamilienhäuser mit 5.5 Zimmern als hochwertiger Erstwohnsitz

*Wiesen –
die Sonnenseite von Davos*

Die traumhafte Lage zwischen den Destinationen Davos Klosters und Lenzerheide hat seinen eigenen Charme. Eingebettet in einer zauberhaften Berglandschaft verbindet das Dorf Arbeiten und Leben auf ganz besondere Weise.

Das idyllische Walserdorf Wiesen verfügt im kleinen Rahmen über eine vielfältige Infrastruktur und viele Standortvorteile, welche die 411 Einwohner jeden Tag aufs Neue begeistern.

Weitere Informationen finden Sie unter www.davos.ch sowie www.davos-wiesen.ch.

Lage

Die Siedlung MARIELLA liegt an äusserst familienfreundlicher Lage. Das Postauto (sowie der zukünftige Ortsbus) hält lediglich einen Steinwurf von der Siedlung entfernt. Die Primarschule Wiesen mit Spiel- und Sportplatz ist wenige hundert Meter entfernt und über ein eigenes Trottoir erreichbar. Der dorfeigene Skilift liegt unmittelbar hinter den Häusern. Der Dorfladen befindet sich in Gehdistanz und bietet alles für den täglichen Bedarf. Das Naherholungsgebiet «Boda» eignet sich hervorragend für ausgedehnte Spaziergänge mit dem Familienhund und dient im Winter zusätzlich als Langlaufloipe.





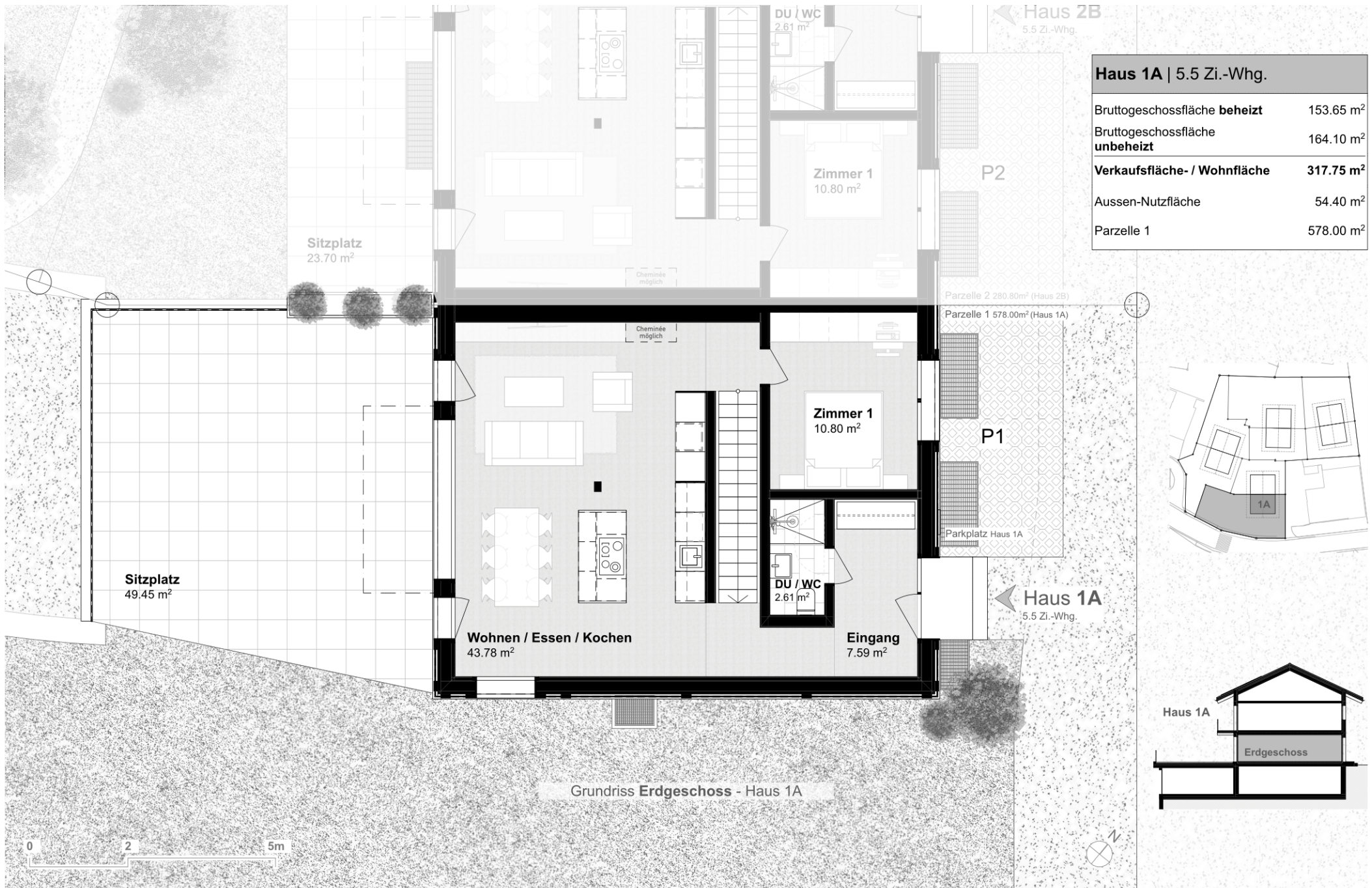
Situation - Konzeption

Die Konzeption der Siedlung MARIELLA ist auf maximale Eigenständigkeit ausgelegt.

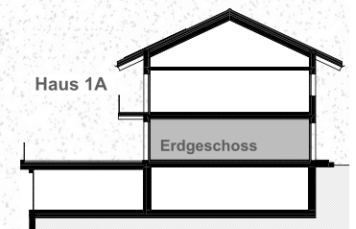
Jedes Doppel-einfamilienhaus besteht aus zwei Einheiten mit je 5.5 Zimmern. Eine eigenständige Hausinfrastruktur, grosszügige Nebenräume sowie das eigene Grundstück mit komfortabler Parkierung gewährleisten Unabhängigkeit und Raum für individuelle Gestaltung.

Die Siedlung besteht aus den Haustypen «Garten» (Haus 1A - 4D) und «Aussicht» (Haus 5E - 8H). Die Erstellung der Siedlung wird gemäss Verkaufsstand etappiert.

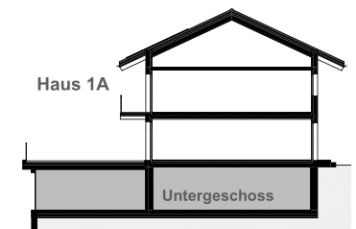
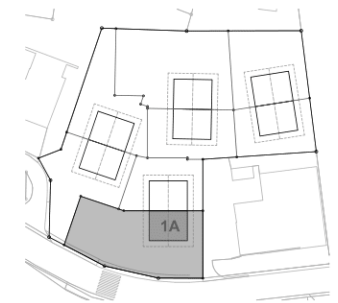
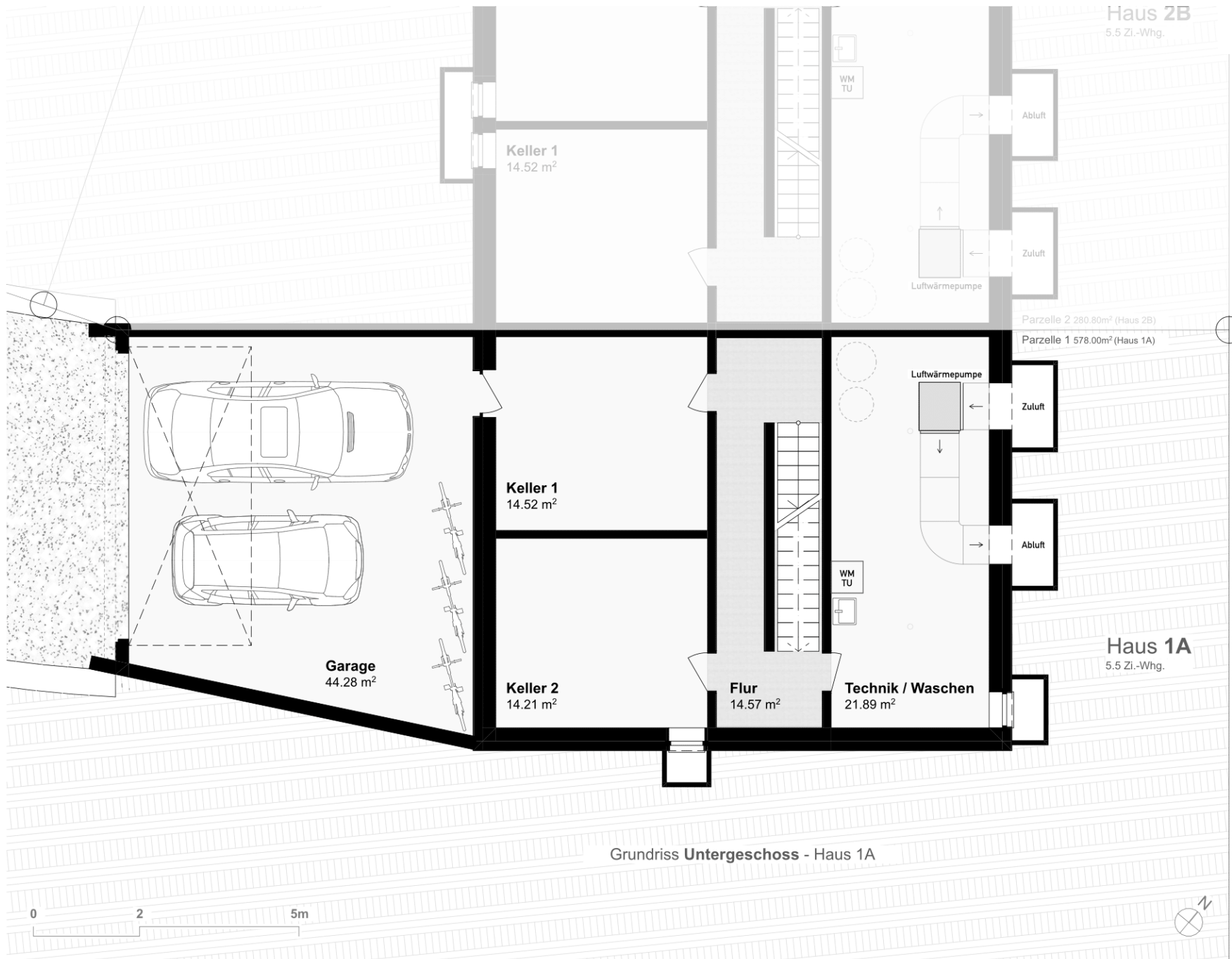




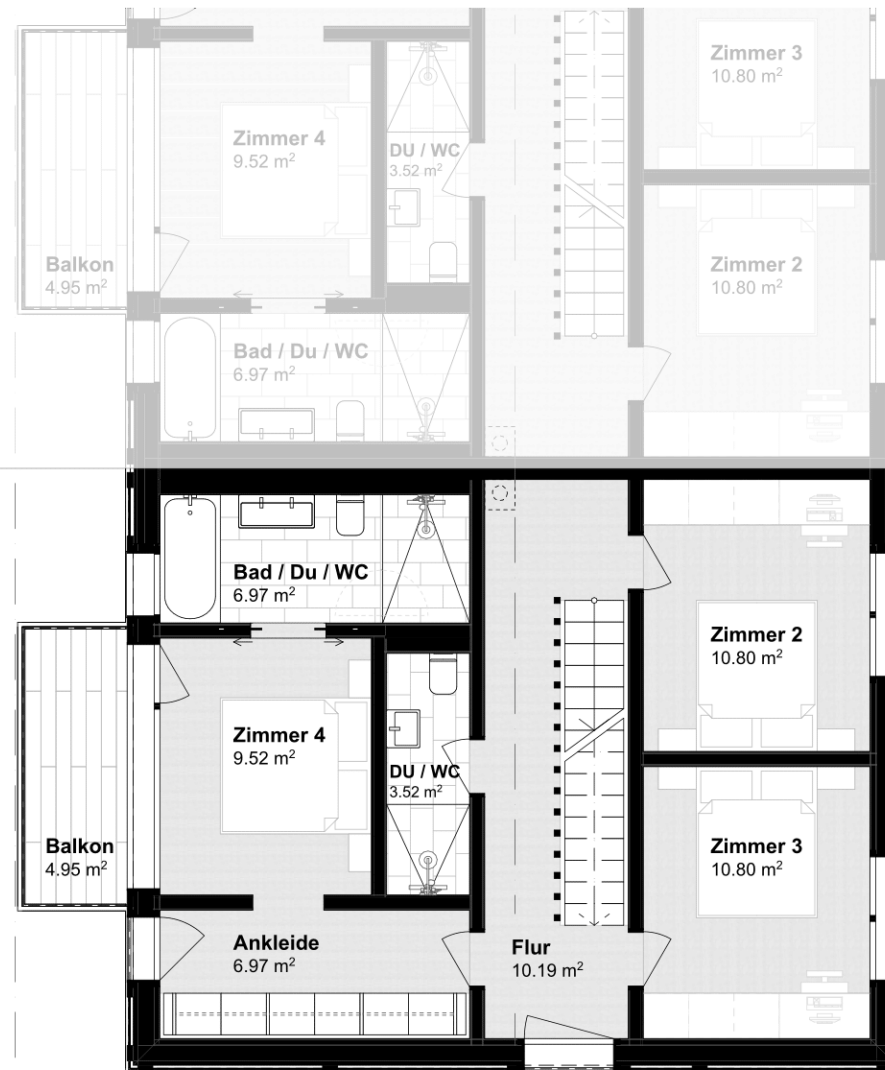
Haus 1A 5.5 Zi.-Whg.	
Bruttogeschossfläche beheizt	153.65 m ²
Bruttogeschossfläche unbeheizt	164.10 m ²
Verkaufsfläche- / Wohnfläche	317.75 m²
Aussen-Nutzfläche	54.40 m ²
Parzelle 1	578.00 m ²



Erdgeschoss 1A

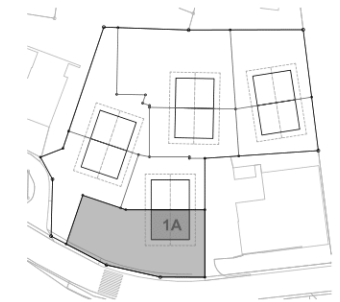


Haus 2B
5.5 Zi.-Whg.



Parzelle 2 280.80m² (Haus 2B)

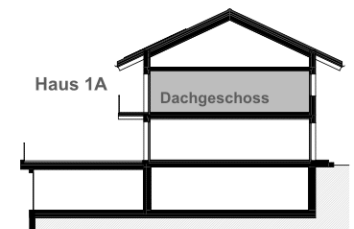
Parzelle 1 578.00m² (Haus 1A)



Haus 1A
5.5 Zi.-Whg.

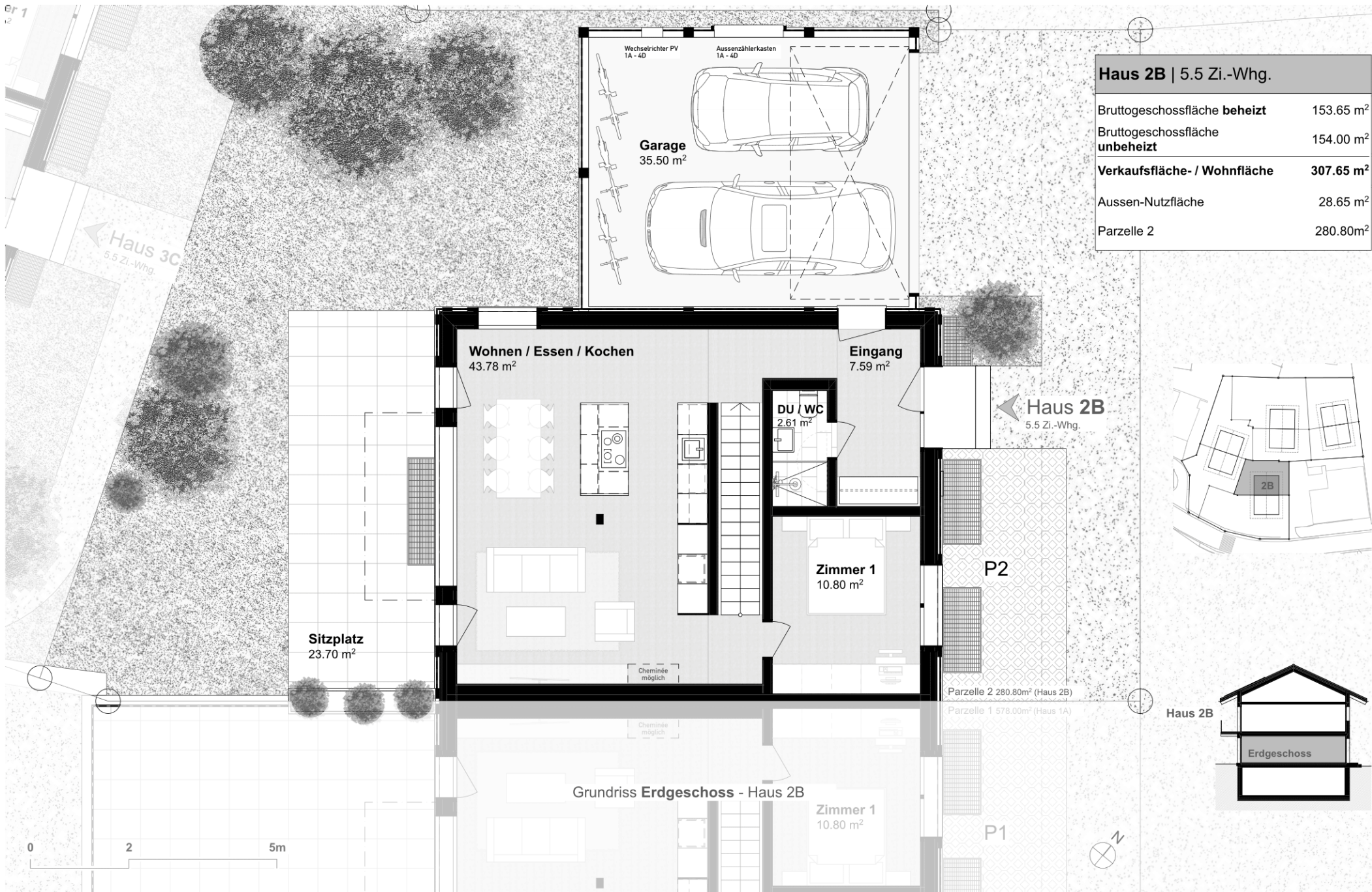
Grundriss Dachgeschoss - Haus 1A

0 2 5m

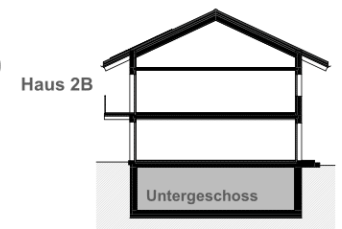
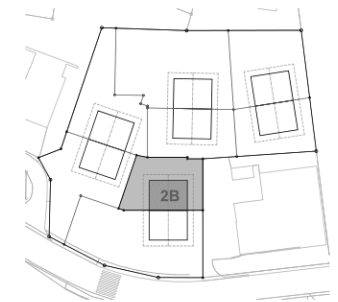
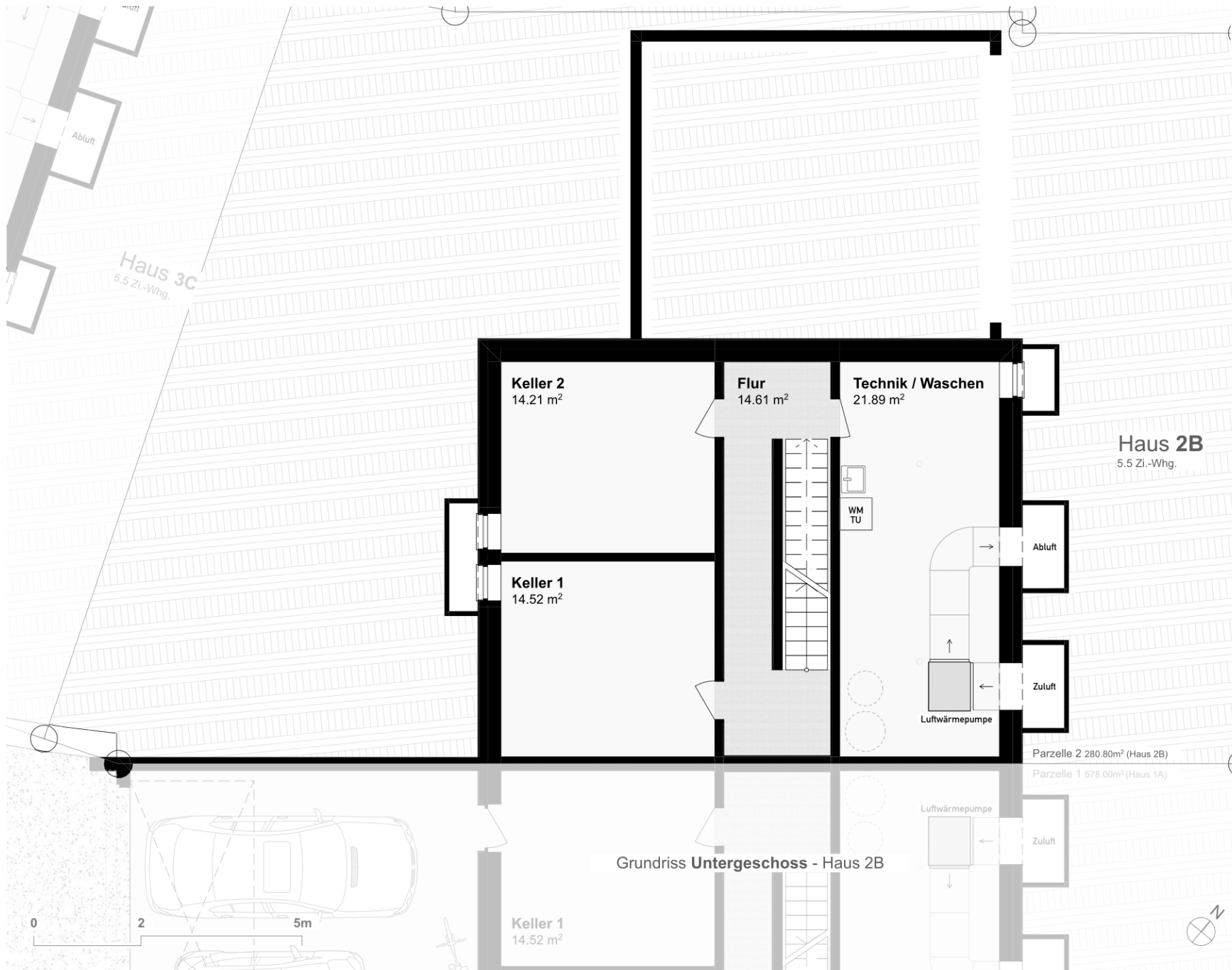


Dachgeschoss 1A





Erdgeschoss 2B



er 2
12

Haus 3C
5.5 Zi.-Whg.

MARIELLA

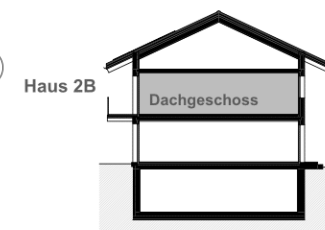


Haus 2B
5.5 Zi.-Whg.



Parzelle 2 280.80m² (Haus 2B)

Parzelle 1 578.00m² (Haus 1A)

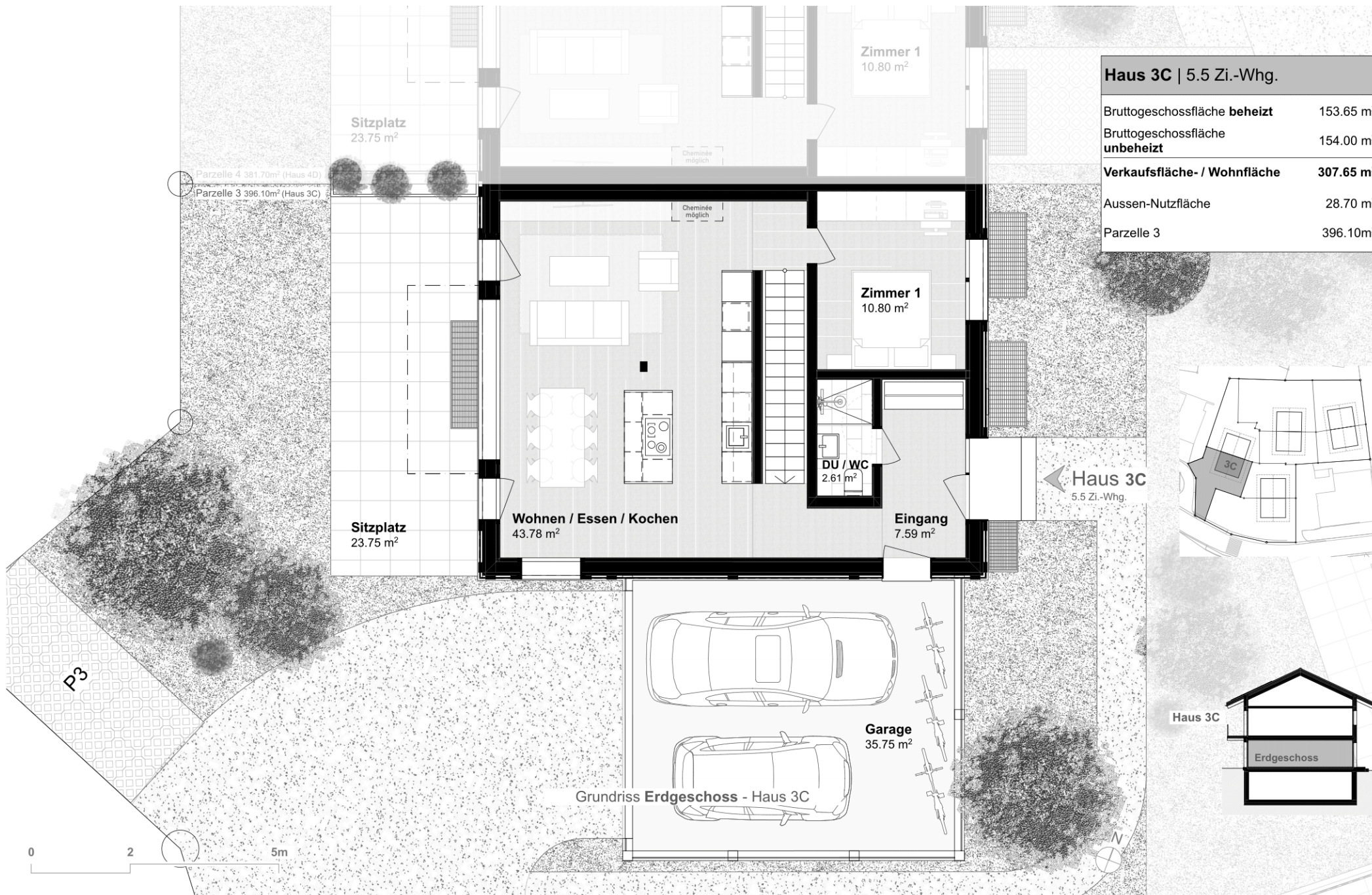


0 2 5m

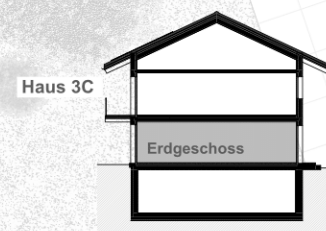
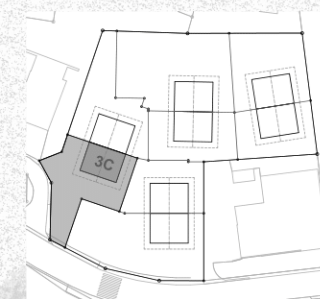


Dachgeschoss 2B

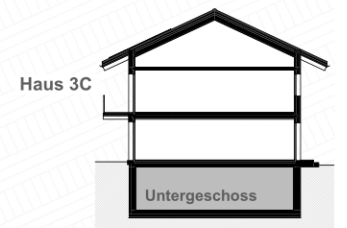
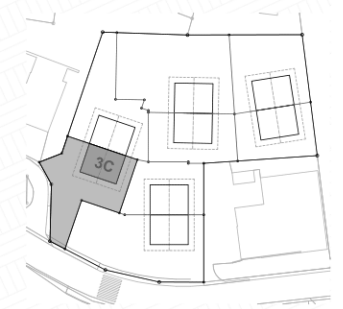




Haus 3C 5.5 Zi.-Whg.	
Bruttogeschossfläche beheizt	153.65 m²
Bruttogeschossfläche unbeheizt	154.00 m²
Verkaufsfläche- / Wohnfläche	307.65 m²
Aussen-Nutzfläche	28.70 m²
Parzelle 3	396.10m²



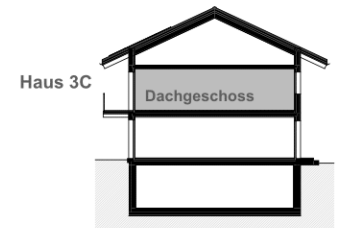
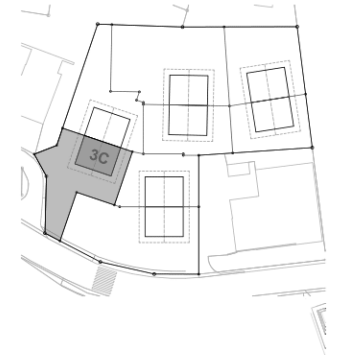
Erdgeschoss 3C



Parzelle 4 381.70m² (Haus 4D)
Parzelle 3 396.10m² (Haus 3C)



Haus 3C
5.5 Zi.-Whg.

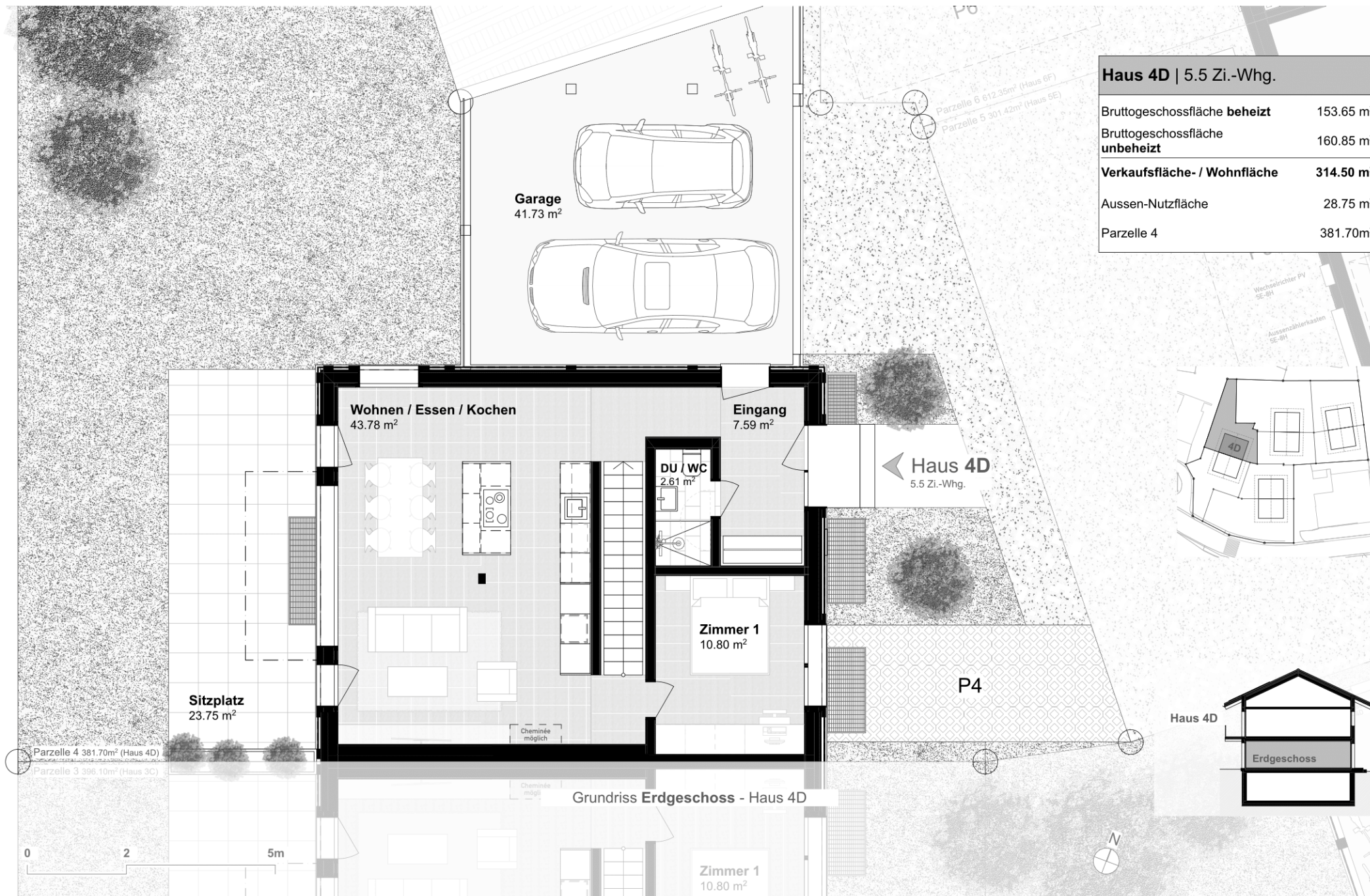


0 2 5m



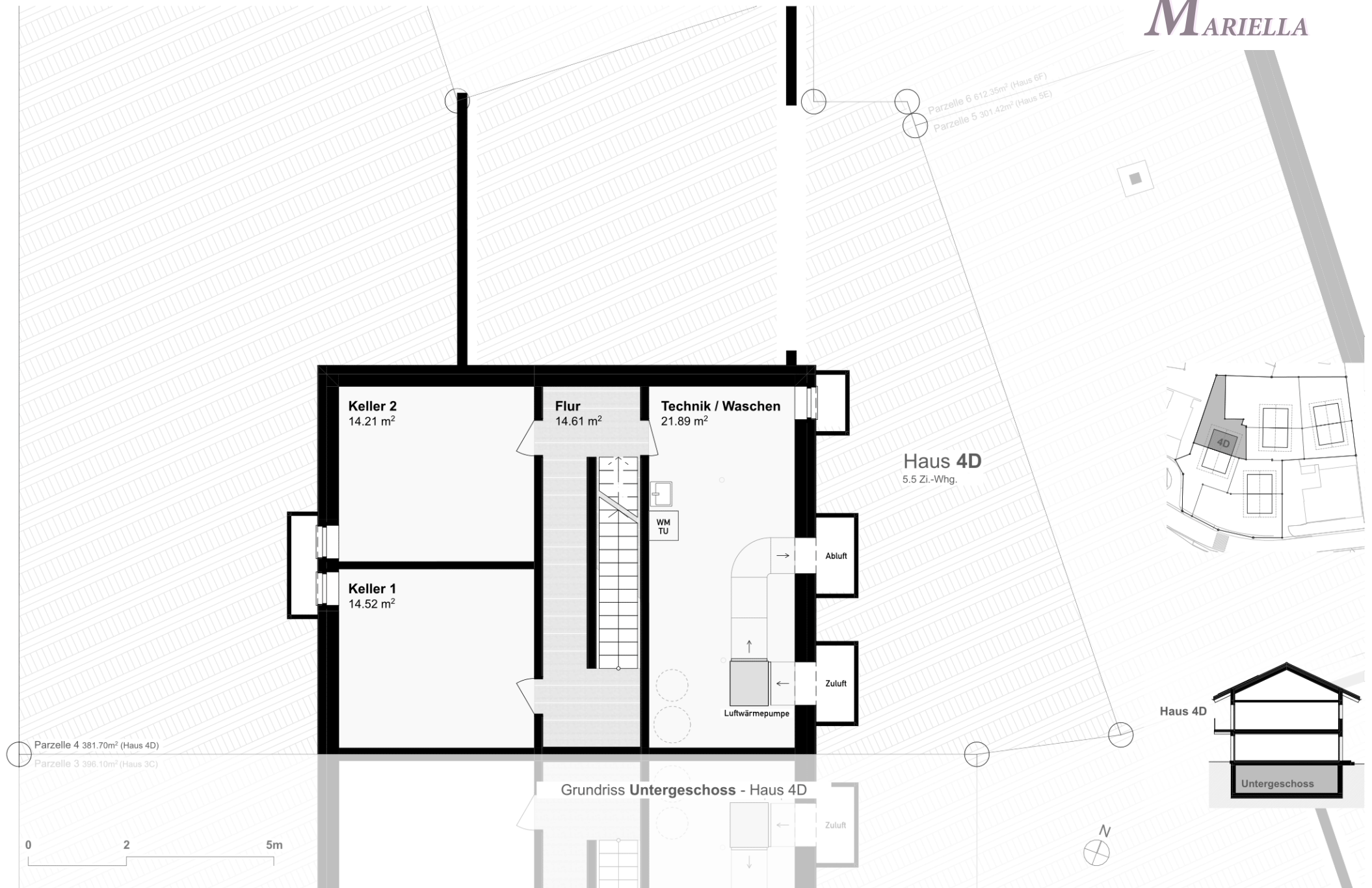
Dachgeschoss 3C





Haus 4D 5.5 Zi.-Whg.	
Bruttogeschossfläche beheizt	153.65 m ²
Bruttogeschossfläche unbeheizt	160.85 m ²
Verkaufsfläche- / Wohnfläche	314.50 m²
Aussen-Nutzfläche	28.75 m ²
Parzelle 4	381.70m ²

Erdgeschoss 4D



Parzelle 6 612.35m² (Haus 6F)
Parzelle 5 301.42m² (Haus 5E)

Haus 5E
5.5 Zi.-Whg.

Wohnen
45.06 m²

Haus 4D
5.5 Zi.-Whg.

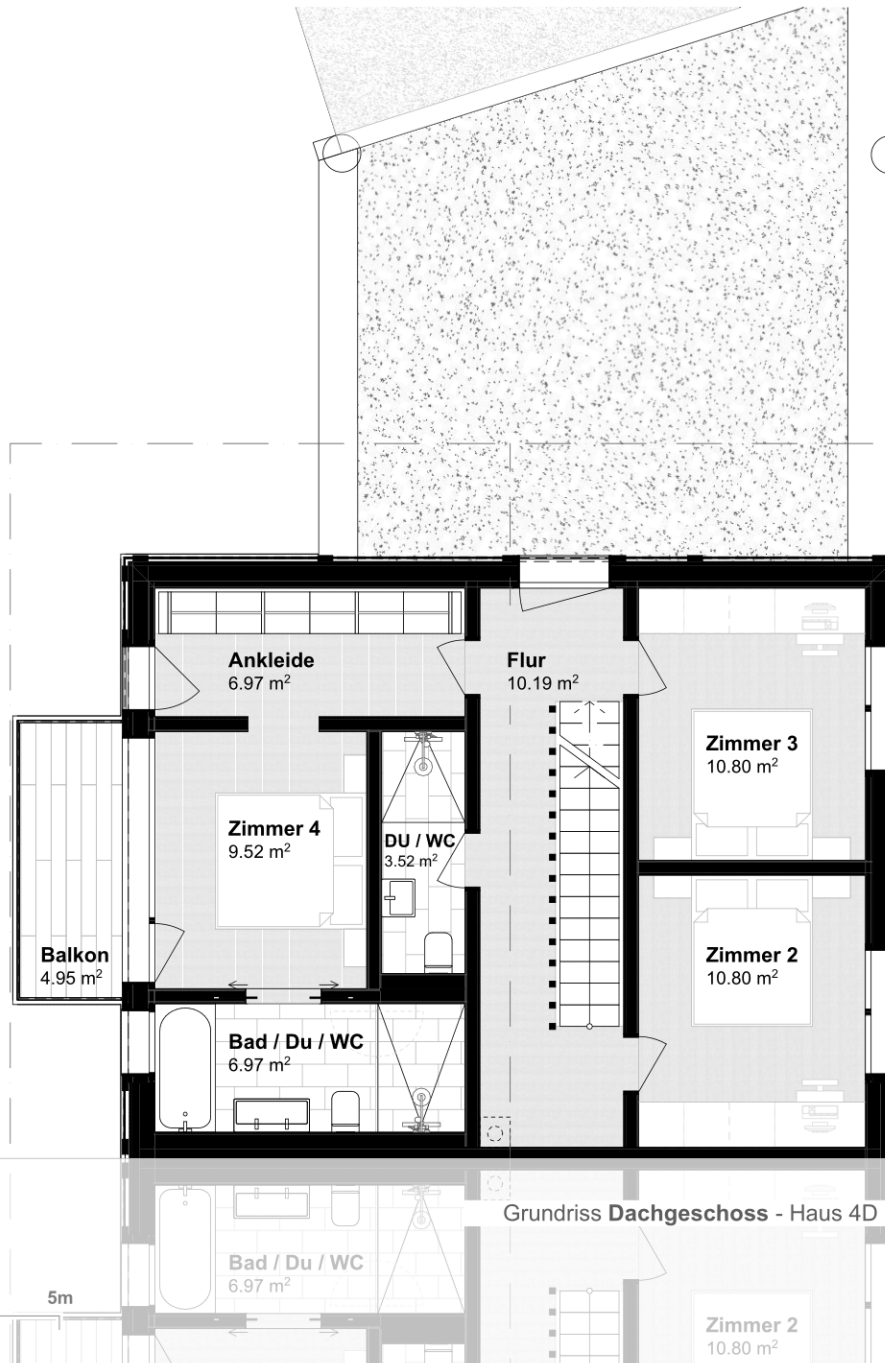
Haus 4D

Dachgeschoss



Parzelle 4 381.70m² (Haus 4D)
Parzelle 3 396.10m² (Haus 3C)

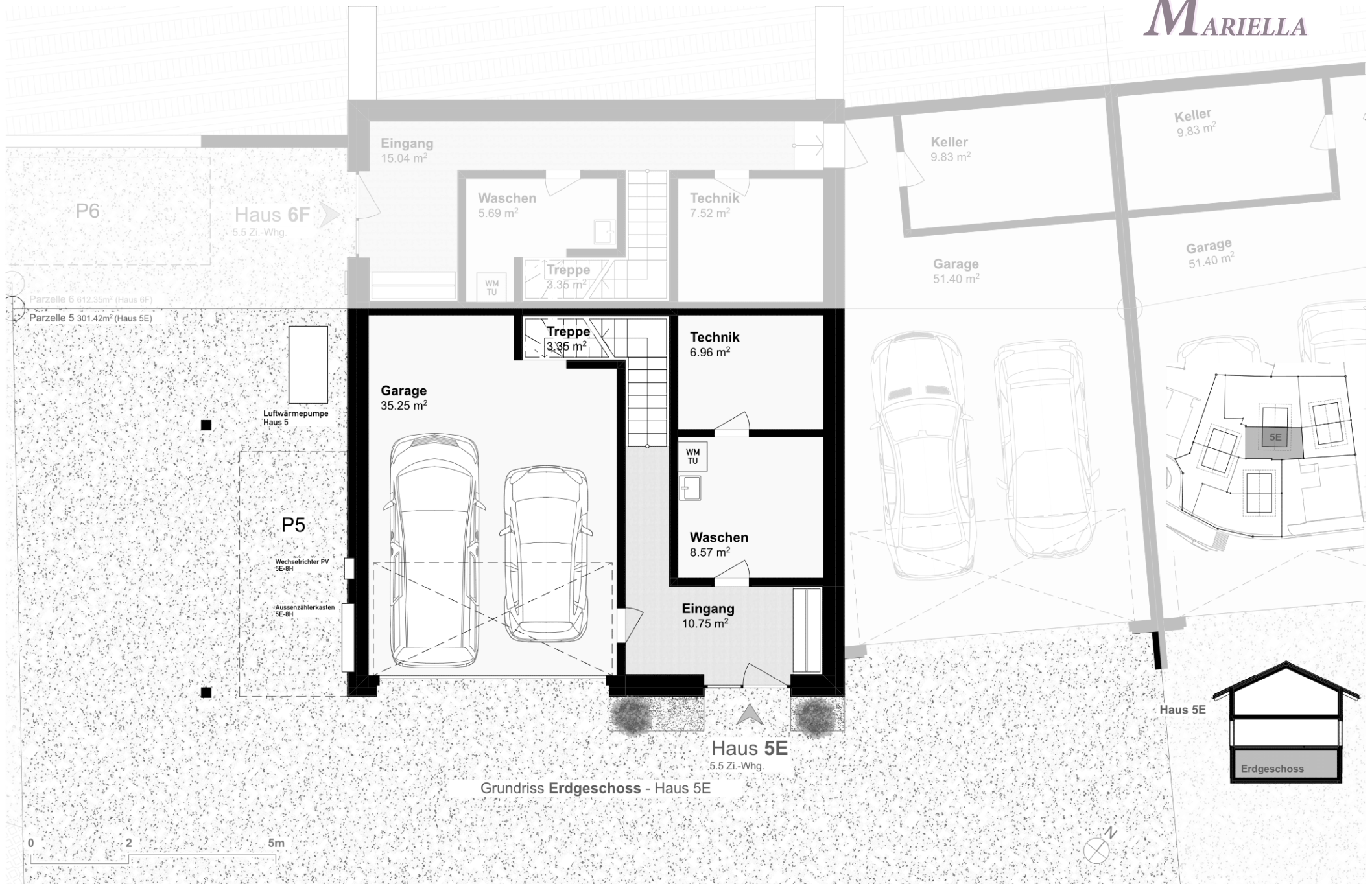
0 2 5m



Grundriss Dachgeschoss - Haus 4D







Haus 6F
5.5 Zi.-Whg.

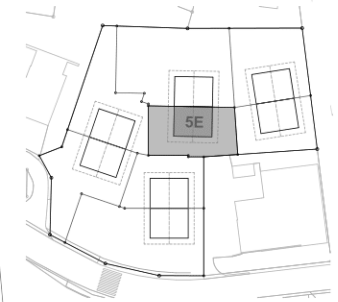
Parzelle 6 612.35m² (Haus 6F)
Parzelle 5 301.42m² (Haus 5E)

Haus 5E
5.5 Zi.-Whg.



Grundriss **Dachgeschoss** - Haus 5E

0 2 5m



Haus 5E

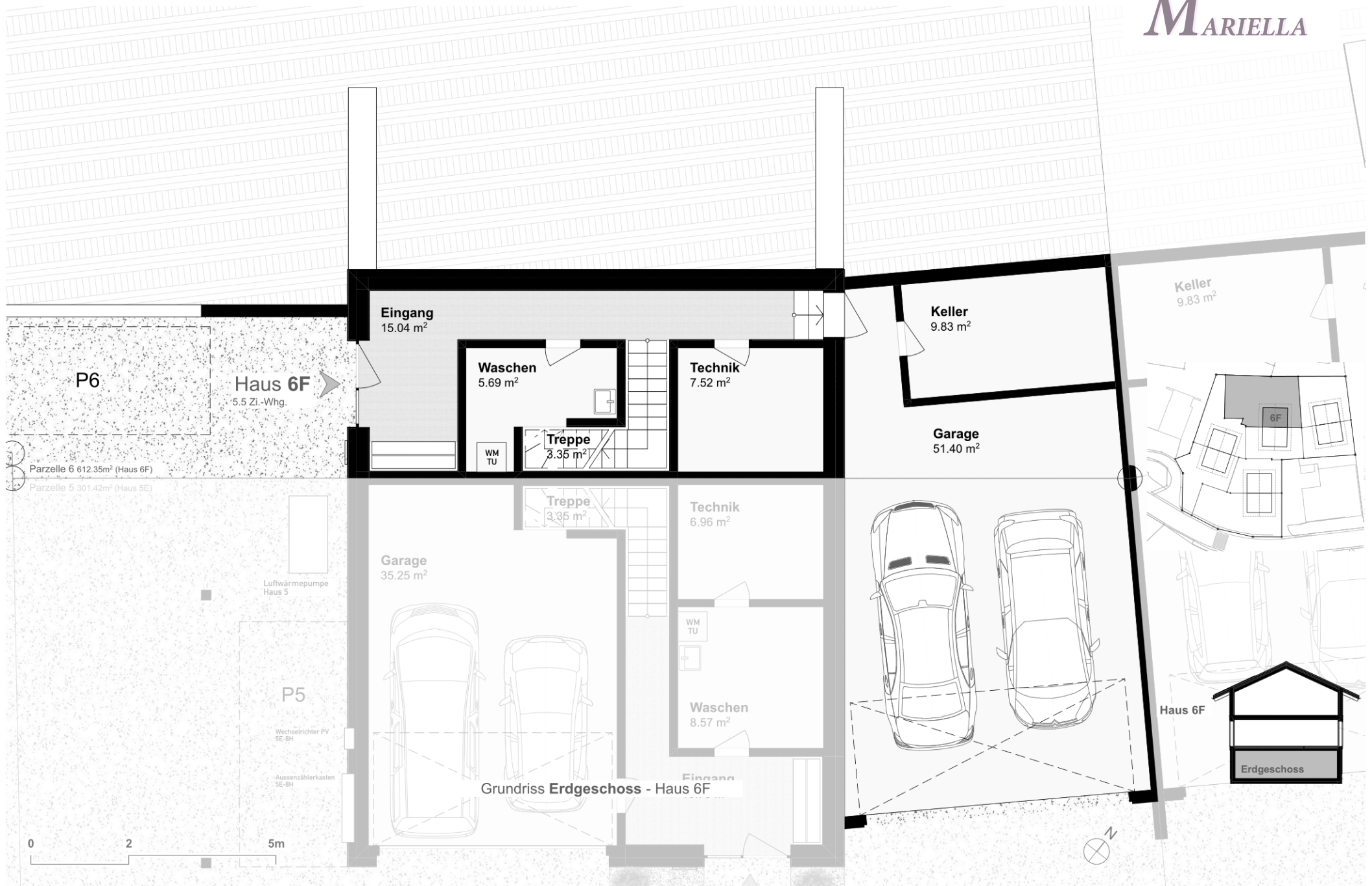
Dachgeschoss



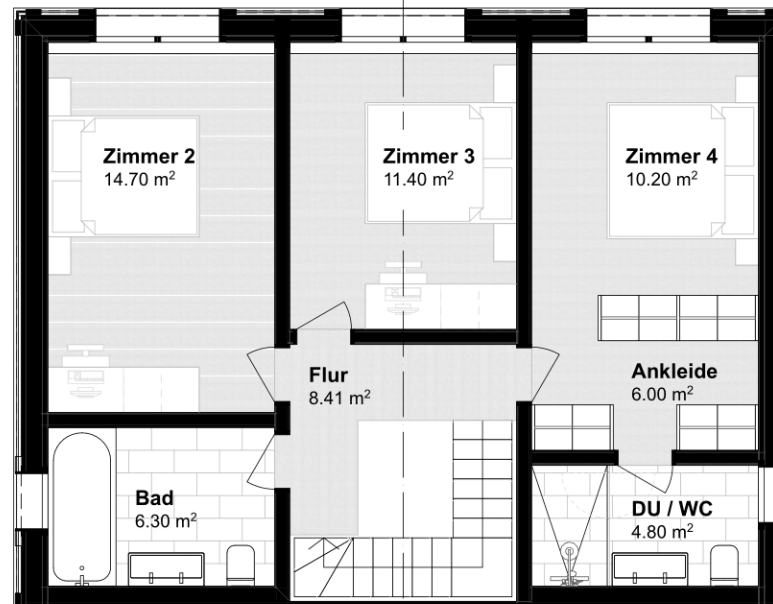
Dachgeschoss 5E



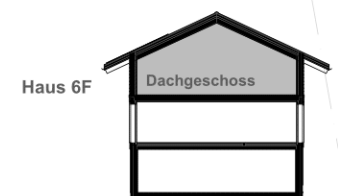
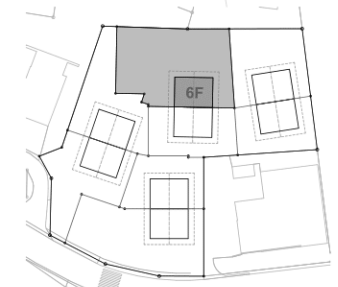
Obergeschoss 6F



Haus 6F
5.5 Zi.-Wgh.



Haus 5E
5.5 Zi.-Wgh.



Haus 6F

Dachgeschoss



0 2 5m

Dachgeschoss 6F

BAUMEISTERARBEITEN

Erdberührte Betonplatte und Aussenwände in armiertem Beton

- Zufahrten mit Asphalt oder Beton-Pflastersteinen bis zu den Hauseingängen und Garagen
- Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen oder Beton-Pflastersteinen
- Innenwände im untersten Geschoss in Stahlbeton oder Kalksandstein
- Erdberührte Geschossdecken in Stahlbeton
- Ausführung der Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Sanitärinstallationen in GIS-Wandkonstruktionen
- Ausführung der Aussenwände in Beton, Kalksandstein oder Backstein, mit verputzter Aussenwärmedämmung oder hinterlüfteter Holzschalung

HOLZBAUARBEITEN

- Innen- und Aussenwände bei den Wohngeschossen in Elementbau
- Innere Oberfläche weiss verputzt, Aussenfassade in Fichte sägeroh
- Geschossdecken Balkendecke in Fichte gehobelt, Estrichdecke
- Massivholz Fichte gehobelt (flächig)
- Balkone Häuser A-d in Holz Fichte
- Dachkonstruktion: Pfetten und Sparren in Massivholz oder Brettschicht, gehobelt in Fichte. Dachschalung gehobelt Fichte
- Treppen in den Obergeschossen, Wangen und Futterbretter Fichte, Tritte in Eiche
- Carports Häuser B, C und D in Fichte

FENSTER

- Fenster in Fichtenholz mit 3-fach Verglasung U-Wert 0.7 W/m²K
- Fenstergriffe in Edelstahl
- Pro Raum ist mindestens ein Drehkippschlag vorgesehen

GARAGENTOR

- Garagentor in Aluminium schwarz
- 1 Fernbedienungen pro Parkplatz

METALLBAUARBEITEN

- Balkon- und Terrassengeländer in schwarz
- Absturzsicherungen vor Fenster in schwarz



BEDACHUNG UND SPENGLERARBEITEN

- Flachdachabdichtung auf Garagen ohne thermische Isolation, mit Schutzvlies
- Ausführung der Spenglerarbeiten in Metall, Preva, Eternit oder Ziegel dunkel
- Balkonentwässerung Speiern
- Fallrohren in Metall oder Preva schwarz
- PV Anlage pro Hausteil

FASSADENVERPUTZ

- Dämmung nach Angaben Bauphysiker, Sockelbereich XPS
- Fassadenverputz Sockelbereich gestrichen

BESCHATTUNGSANLAGEN

- Senkrechtstoren in Wohn- und Schlafgeschossen mit Elektroantrieb

ELEKTROANLAGEN

- Wandleuchte beim Hauseingang, Steuerung über Minuterie, Schaltuhr und Dämmerungsschalter
- Ausreichende Beleuchtung in den Garagen
- 1x Lehrrohr Steckdose bei Autoeinstellplätzen
- In Keller/Velo-/Skiraum Beleuchtung mit LED-Leuchten mit Schaltern oder Bewegungsmelder
- Waschküchen-/Keller-Beleuchtung mit LED-Leuchten und Schalter
- Pro Waschküche Anschluss eines Waschautomaten und eines Tumblers und 1 Steckdose im Keller
- Sonnerieanlage ohne Kamera und ohne Gegensprechanlage
- Wohnungsverteiler mit Metallrahmen, Unterputz oder Aufputz installiert, Multimedieverkabelung im Wohnungsverteiler
- Alle Elektroabdeckungen (Schalter, Steckdosen etc.) in Kunststoff, schwarz
- Raumthermostaten für die Regulierung der Heizung
- Im Entrée Deckenanschlüsse, Beleuchtungssteuerung über Schalter-/Steckdosenkombination
- In der Küche genügend Deckenlampenanschlüsse sowie indirekte Beleuchtung unter den Oberschränken, 2 bis 3 Steckdosen sowie Anschluss sämtlicher Kucheneinbaugeräte gemäss Kücheninstallationsplan
- Im Wohn-/Essbereich 1 Deckenlampenanschluss, 1 bis 2 geschaltete Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss
- Balkonbeleuchtung mittels 1x Wand- oder Deckenanschluss
- 1 Aussensteckdose pro Einheit
- In den Nasszellen 1 Wandanschluss für Spiegelbeleuchtung oder Spiegelschrank
- In den Schlafzimmern 1 Deckenlampenanschluss, 2 bis 3 Steckdosen sowie Lehrrohr für Multimediaanschluss
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände
- Deckenspots werden nicht dimmbar ausgeführt
- Min 1x Hausanschluss von TV-Anbieter

HEIZUNGSANLAGE

- Wärmepumpe mit Luftwasserwärmepumpe
- Warmwasseraufbereitung mit Luftwasserwärmepumpe
- Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mit einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Heizzonen werden mit Einzelraumsteuerungen ausgerüstet:
Wohn- und Essbereich sowie Küche 22°C
Zimmer 20°C
Bad/Dusche/WC 23°C
Die Raumlufttemperaturen werden 1.50 m über Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft gemessen
- Die Kellerräume und alle Nebenräume im Untergeschoss sowie die Estriche in den Häusern A-D sind unbeheizt
- Das Treppenhaus ist unbeheizt
- Witterungsgeführte Temperaturregelung
- Es sind Energiekostenzähler für die individuelle Heizkostenabrechnung vorgesehen, welche durch Fernablesung ermittelt wird

LÜFTUNGSANLAGEN

- Umluft-Dampfabzüge in den Küchen
- Gefangene Räume ohne Fenster sind mittels Limodor-Lüfter ausgestattet

SANITÄRINSTALLATIONEN

- Kanalisation in Kunststoffröhren PE geschweisst
- Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen
- Die genaue Apparate-Spezifikation für jede Einheit kann den einzelnen Apparatelisten der Firma Sanitas-Troesch oder Richner AG entnommen werden
- 1 Waschküchenvollautomat, 1 Trockner und 1 Abflussbecken in jeder Waschküche
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen definiert
- Ein Gartenhahn ist pro Einheit 1x im Kaufpreis enthalten
- Individuelle Messung des Warm-Wasserverbrauchs

KÜCHENEINRICHTUNG

- Einbauküchen mit hochwertigen Fronten und Natursteinabdeckung
- Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktions-
Glaskeramikkochfeld und Umluftdampfabzug, Einbauspülbecken,
Standbatterie mit Schlauch und Brause
- Für jede Einheit liegen detaillierte Küchenpläne vor
- Die Budgetpreise (inkl. Mehrwertsteuer) für die Küchen werden wie
folgt definiert: Pro Einheit - 5.5 Zi. Doppelhaus - CHF 30'000.-

GIPSER- UND MALERARBEITEN

- Sämtliche Wände in den Wohnungen in Reno-Star 0.5mm weiss
eingefärbt mit leichter Struktur
- Decken in Keller- und Abstellräumen auf Wohngeschoss Beton oder Holz
roh
- Wände in Keller- und Abstellräumen roh
- Auf den Nasszellenwänden Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen
im Nassbereich (Duschen/Badewannen), Rest mit Reno-Star 0.5mm
weiss eingefärbt
- Garagen roh
- Wandputze weiss eingefärbt

SCHREINERARBEITEN

- Pro Wohnung ist eine Garderobe (Hutablage und Kleiderstange) und
die Ankleide im Masterzimmer vorgesehen, Ausführung in Kunstharz
grau/weiss, Einteilung in der Garderobe gemäss Plan Schreiner

TÜREN

- Alle Türen entsprechen den jeweiligen Brandschutzvorschriften
- Kellertüren und Türen zu Nebenräumen wie z.B. Technikraum; Futter-
oder Rahmentüren weiss lackiert
- Hauseingangstüren; Rahmentüren in Fichte natur mit Sicherheitsschloss
- Türen zu Garage; Rahmentüren in Fichte natur mit Sicherheitsschloss
- Zimmer- und WC-Türen in Rahmentüren Fichte natur mit Bartschlüssel

SCHLIESSANLAGE

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylindern
- Pro Einheit 6 Schlüssel; Hauseingangstüre, Türe zu Garage, Briefkasten
in Schliessanlage integriert

BODENBELÄGE

- Korridore UG, Standardplattenboden (CHF/m² 130.00)
- Keller, Waschküche und Technikraum Monobeton roh
- Treppe UG Beton
- Terrassenbeläge Feinsteinzeug- oder Zementplatten, in Splitt oder
auf Stelzlager verlegt
- Eingangsbereiche und Nasszellen, Standardplatten
- In den Wohnungen Anhydrit-Fliessestrich oder Zementüberzüge,
geschliffen und versiegelt.
- Garage als Monobetonboden oder Schwarzbelag
- Nasszellen Wände, Boden und Duschwanne mit Standardplatten
- Estrichboden in Fichte roh
- Balkonboden in Lärche natur

CHEMINÉEANLAGEN

- Auf Wunsch können Cheminéeanlagen z.L. der Käuferschaft installiert
werden. Die nötigen Kaminanlagen und Frischluftzufuhr muss seitens
Wohnungskäufer frühzeitig über den Architekten bestellt werden.
Diese Installationen sind im Wohnungskaufpreis nicht enthalten.

INNERE MALERARBEITEN

- Wandputze weiss eingefärbt
- Wände Keller und Abstellräume auf Wohngeschossen roh

ARCHITEKTUR

- Zusammenarbeit mit Innenarchitekten ist erst nach Bauabnahme möglich
- Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig
- Sämtliche Fachplanungsleistungen sind im Aufwand zu vergüten.
- Architekturplanungs- und Bauleistungsleistungen von Käuferwünschen werden mit Fr. 140.-/h zuzüglich MwSt. abgerechnet oder eine Honorarpauschale vereinbart, mindestens aber zu einem Tarif von 10 % (exkl. MwSt.) der Mehrkosten verrechnet
- Eine einmalige Projektvorstellung im Umfang einer Stunde ist im Kaufpreis enthalten.
- Die Leistung beinhaltet das Aufzeigen der Standardmaterialisierung sowie die Kontaktangaben der Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle
- Die Mehr- und Minderkosten werden der Käuferin oder dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Für eine realistische Einhaltung der Termine hat der Käufer eine Mitverantwortung

UMGEBUNG

- Rasenflächen humusiert und angesät, teilweise mit Sträuchern versehen gem. Gestaltungskonzept Architekt
- Strassen: Zufahrt Asphalt oder Betonpflastersteine, inkl. der erforderlichen Unterlagen und Abschlüsse
- Besucherparkplätze Rasengitter- oder Betonpflastersteine



BEMERKUNGEN

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.
- Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Die Mehr-/Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig.
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5.0 % an die Käuferschaft verrechnet.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche, eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises
- Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb der Kaufverträge sind bis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Der Verkaufspreis versteht sich als Festpreis für das schlüsselfertige Objekt inklusive Umgebung, Erschliessung und Anschlussgebühren.
- Schallschutzanforderungen gem. Sia 118, erhöhte Anforderungen.
- Eine allfällige Wertzuwachssteuer bzw. Liquidationsgewinnsteuer geht dagegen vollumfänglich zulasten der Verkäuferschaft.
- Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung, Wasser und dgl.), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller und den Veloraum führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte der Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.
- In dem Untergeschoss und allen weiteren Nebenräumen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen, nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse resp. Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen hinausgehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Erstellenden zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden.
- Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Gegenüber Forderungen an die Verkäuferin aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Zur Verkaufsfläche gehören alle Räumlichkeiten auf den Wohngeschossen inklusive 30cm der Aussenwand sowie die Hälfte der Wohnungstrennwand.



Übersicht

Projektstatus	Sämtliche Baubewilligungen rechtsgültig erteilt
Nutzung	Wohnnutzung als Erstwohnsitz gemäss Zweitwohnungsgesetz (ZWG)
Baubeginn	Häuser 8H und 7G – Fertiggestellt 2026 Häuser 6F und 5E – Fertigstellung 2027 Häuser 4D, 3C, 2D, 1A – voraussichtlicher Baubeginn 2027
Bezug	Häuser 8H und 7G – bereits bezogen Häuser 6F und 5E – Bezugsbereitschaft ab Februar 2027 Häuser 4D, 3C, 2D, 1A – voraussichtlicher Bezug 2028
Projek-Timeline	Etappierung nach Verkaufsfortschritt
Zahlungskonditionen	entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt 1/3 bei Vertragsunterzeichnung, 1/3 bei Rohbauvollendung, 1/3 bei Bezugsbereitschaft
Parzellierung	Gemäss Parzellierungsvertrag sowie den entsprechenden Dienstbarkeiten
Verkaufsnebenkosten	2,3% vom Verkaufspreis (Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren inkl. MWST) gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft
Flächendefintion	Die Bruttogeschossfläche (BGF) beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. 30 cm Aussenwände, und inkl. der Innenwände. Terrassen, Balkone, Estrich und Keller sind nicht in der Bruttogeschossfläche enthalten.

Verkauf und Informationen

Irrtum und Preisänderungen vorbehalten. Angebot freibleibend. Nachdruck und Weiterverwendung der Bilder und Visualisierungen untersagt. Verkaufsunterlagen bilden keinen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages und sind vertraulich zu behandeln. Flächenangaben ohne Gewähr. Mobiliar in den Planunterlagen nicht im Kaufpreis enthalten. Bei sämtlichen Aussagen in den Verkaufsunterlagen handelt es sich nicht um Zusicherungen gem. OR Art. 197. Stand September 2026



Damian Markutt

Geschäftsführer, Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis

Markutt Immobilien GmbH

Talstrasse 34A | 7270 Davos Platz

d.markutt@markutt.ch | www.markutt.ch

Phone +41 81 413 09 01 | Mobile +41 78 889 81 60

 markuttimmobilien  markutt_immobilien  markutt-immobilien-gmbh

MARKUTT IMMOBILIEN
SEIT 1991

Architektur / Bauleitung

Nando Fopp Architektur AG
Oberwiesstrasse 12
7270 Davos Platz

NANDO FOPP
Architektur

Bauherrschaft

Bernhard Immo AG
Bahnhofstrasse 6
7494 Davos Wiesen