



TÖBELI CHUR HAUS H

JUNI 2025

BEZUGSBEREIT AM 1. MAI 2026

INHALT

4	Stadt Chur
5	Lage Masans
6	Quartier Masans
8	Umgebung Töbeli
9	Parkierung UG
11	Grundriss Untergeschoss
12	Grundriss Erdgeschoss
13	Grundriss 1. Obergeschoss
14	Grundriss 2. Obergeschoss
15	Grundriss Attikageschoss
17	Kurzbaubeschrieb
18	Materialisierung Gebäudehülle
19	Materialisierung Innenräume
21	Impressum

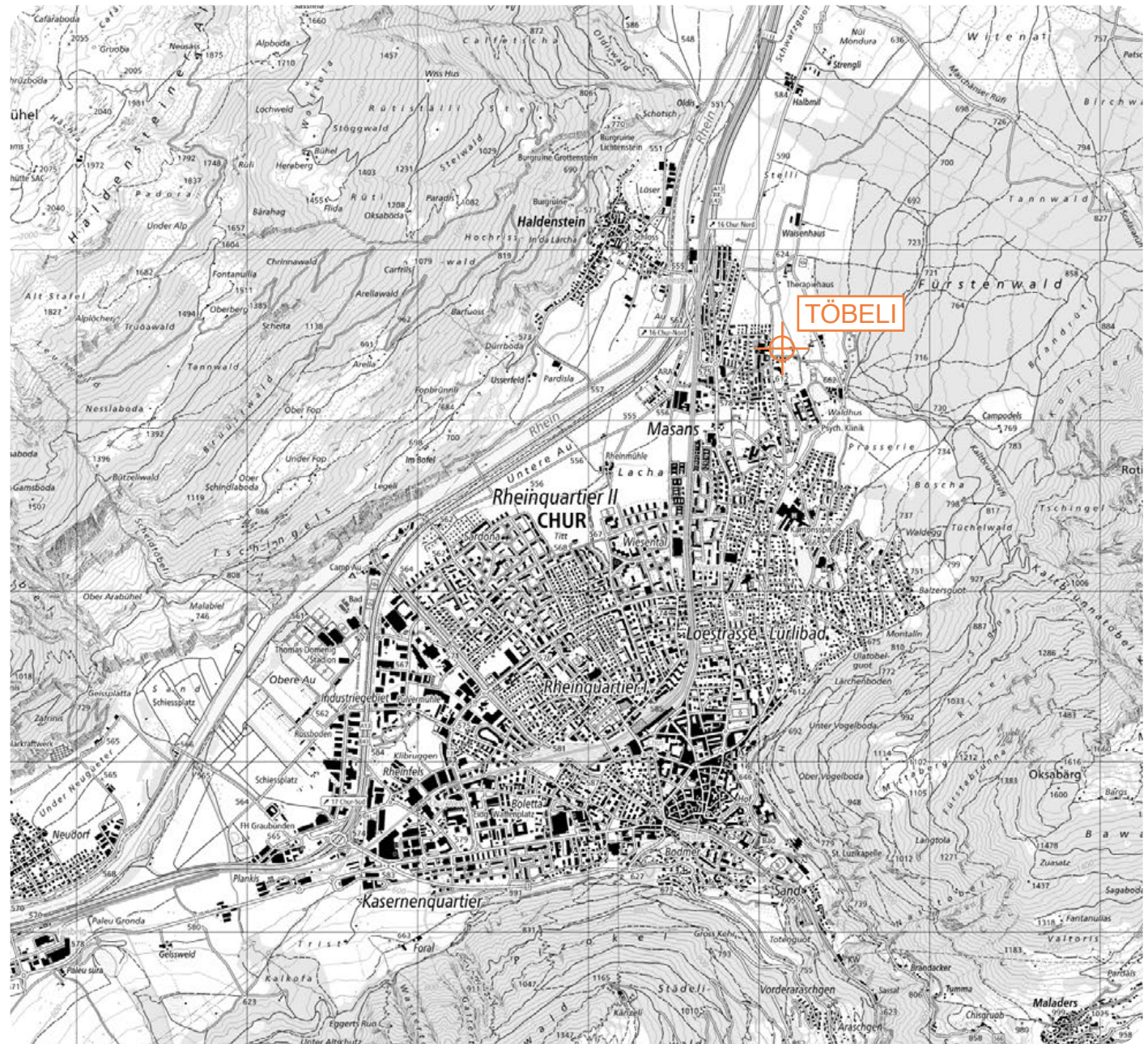


Visualisierung: Westansicht Cadonastrasse

STADT CHUR

Chur, die Hauptstadt Graubündens, liegt mit ihren rund 40'000 Einwohnern verkehrstechnisch gut erschlossen am Fusse des 2'804 m ü. M. hohen Calandas im Bündner Rheintal. Sie ist die älteste Stadt der Schweiz und bedeutendes regionales Zentrum für Bildung, Verwaltung und Kultur, verfügt über ein vielfältiges Nahversorgungsangebot und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Museen, Bibliotheken, Vereine und zahlreiche Veranstaltungen fördern das kulturelle und soziale Leben in Chur. Die Stadt und ihre Bewohner profitieren ausserdem vom Tourismus als Ausgangspunkt in bekannte Regionen wie Arosa, Lenzerheide und Flims. Dank der hohen Wohnqualität mit Naherholungsgebieten, guter Infrastruktur und historischem Stadtbild ist Chur besonders bei Familien und Pendlern beliebt.

Das Quartier Töbeli befindet sich am äussersten Nordrand der Stadt in ruhiger und sonnenverwöhnter Hanglage.



Quelle: stadtplan.chur.ch

LAGE MASANS

Die Überbauung Töbeli verfügt gleichzeitig über eine sehr gute Verkehrserschliessung durch die Nähe zum Autobahnanschluss Chur Nord und eine herausragende Lage im Einklang mit der Natur: In unmittelbarer Nähe befindet sich der Fürstenwald. Das ehemalige Jagdrevier der Churer Bischöfe, heute ein geschützter Mischwald und wichtigstes Churer Naherholungsgebiet, bietet zahlreiche Spazier- und Bikewege mit Panoramaaussicht auf das Churer Rheintal und den Calanda sowie Grillstellen und Spielplätze. Entlang des Rheins sind ausgedehnte Velotouren oder Ausflüge zu den zahlreichen Stränden möglich. Die Churer Hausberge Mittenberg, Montalin und Calanda laden direkt ab Ihrer Haustür zu Bergwanderungen aller Schwierigkeitsstufen ein. Auf der linken Rheinseite in Haldenstein befindet sich ausserdem ein Klettergarten und ein Tennisclub. Der Golfclub Domat/Ems ist in 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



Quelle: stadtplan.chur.ch

QUARTIER MASANS

Das Projekt Töbeli befindet sich in ruhiger Lage gegenüber des Seniorenzentrums Cadonau, wo sich auch die gleichnamige Haltestelle des Chur Bus befindet (Endhaltestelle Linie 4 Richtung Bahnhofplatz / Austrasse). Der Autobahnanschluss Chur Nord ist zwei Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten (Migros / Migrolino) sind fussläufig problemlos zu erreichen. Diverse Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung.

Im Hof Masans sind ein Praxiszentrum mit Apotheke sowie die Klinik Gut angesiedelt, nicht weit entfernt davon die Tierklinik Masans. Auch das Kantonsspital Graubünden ist via Cadonaustrasse und Loestrasse schnell erreichbar.

Ausserdem befinden sich in der Nähe die Primarschule Masans und die pädagogische Hochschule Graubünden. Beide sind zu Fuss nur 10 Minuten entfernt.





Visualisierung: Ostansicht, bergseitig

UMGEBUNG TÖBELI

Im Osten durch ein Gewässer mit Baumhecke eingrenzt und sich nach Norden in fließendem Übergang zur Landschaft öffnend ergeben sich durch die körnige Setzung der Gebäude grosszügige, dynamische Freiräume. Die Grünflächen umfliessen die Gebäude auf selbstverständliche Weise und verbinden die Stadt mit der Landschaft. Der sanfte Übergang am Siedlungsrand wird durch die Freihaltezone im Osten gestärkt. Die Naturelemente Bach und Baumhecke sowie das angrenzende Kulturland inspirieren die Umgebungsgestaltung. Organisch geschwungene Wege erschliessen die Siedlung, eine sanfte Geländemodellierung mit präzise ausgebildeten Niveauunterschieden und ausgerundeten Übergängen sowie die locker eingestreuten Bäume und Sträucher definieren den Freiraum. Ein zentraler Gemeinschaftsbereich mit einem schattenspendenden Quartierbaum sowie Sitz- und Spielmöglichkeiten bietet Aufenthaltsqualität und lädt zu sozialen Kontakten ein.



PARKIERUNG UG

Die Einstellhalle verfügt über 89
Parkplätze sowie 3 Motorradpark-
plätze. An der Cadonastrasse
befinden sich sechs oberirdische
Parkplätze für Besucher.

Mietpreis PP CHF 150.-
Mietpreis Moto-PP CHF 70.-

- Haus D
- Haus F
- Haus E
- Haus I
- Haus H
- Haus G





Visualisierung: Westansicht

KELLER UG

Die Einstellhalle wird über die Schleuse mit dem Treppenhaus und Lift verbunden.

Neben den Technikräumen befinden sich im Untergeschoss der Schutzraum und Kellerabteile, weitere Kellerabteile und der Veloraum sind im Erdgeschoss angeordnet.

Kellerabteile

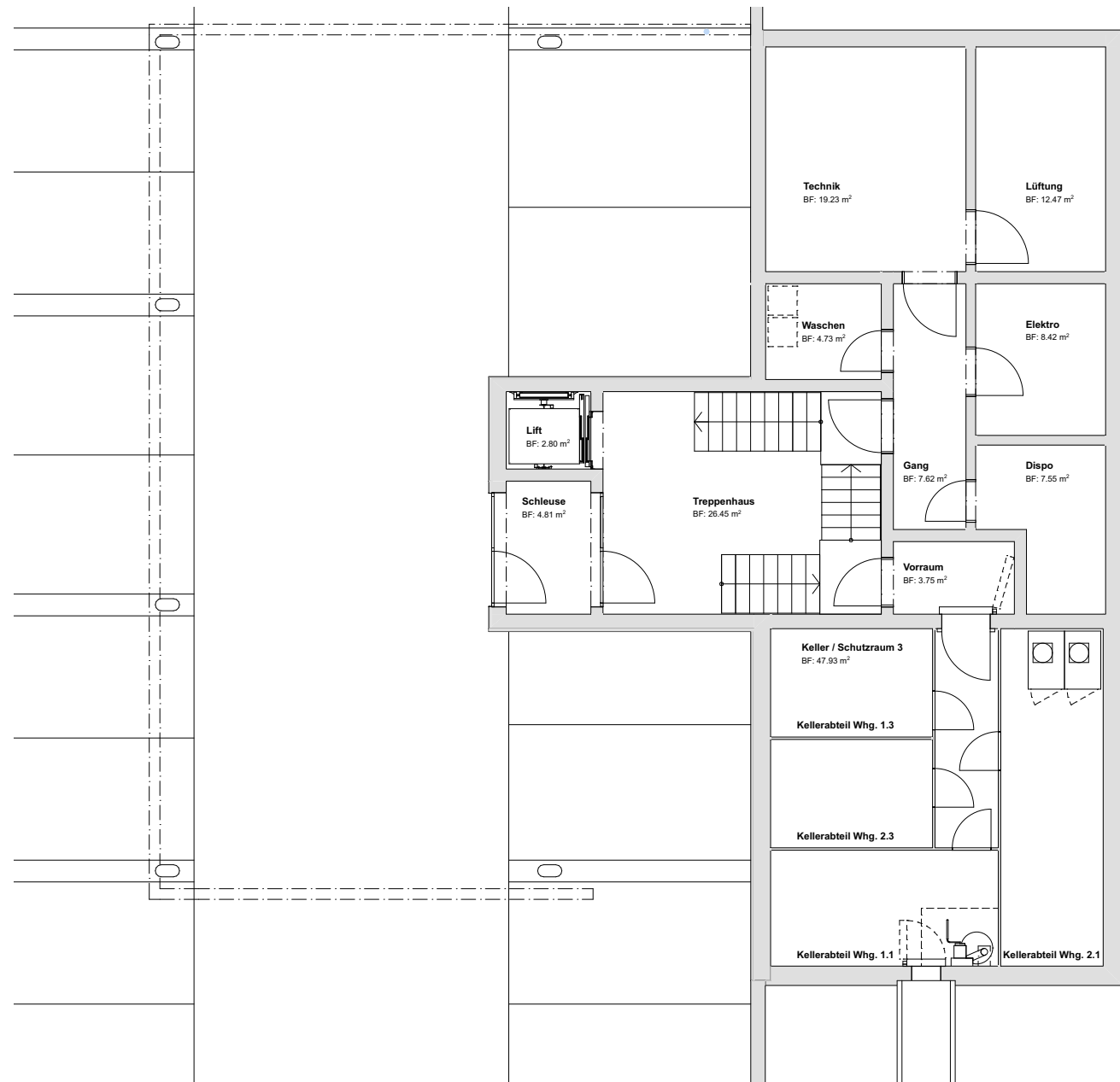
Whg 0.1	EG	8.66 m ²
Whg 1.1	UG	9.37 m ²
Whg 1.2	EG	6.10 m ²
Whg 1.3	UG	7.50 m ²
Whg 2.1	UG	12.83 m ²
Whg 2.2	EG	6.16 m ²
Whg 2.3	UG	7.50 m ²
Whg 3.1	EG	6.16 m ²
Whg 3.2	EG	13.32 m ²

Ausserdem befinden sich im UG und EG zwei weitere Disporäume zur Vermietung:

Disporaum UG 7.55 m ²	auf Anfrage
Disporaum EG 6.33 m ²	auf Anfrage



1 m 6 m



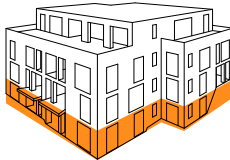
ERDGESCHOSS

Wohnung 0.1

5.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	139.62
Terrassen	m ²	26.48
Loggia	m ²	2.59
Keller	m ²	9.03
Waschen	m ²	5.57

Nettomiete	CHF	3'100.-
NK	CHF	350.-
Bruttomiete	CHF	3'450.-



1 m 6 m

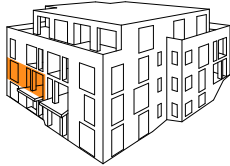
1. OBERGESCHOSS

Wohnung 1.1

4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	123.02
Balkon	m ²	12.58

Nettomiete	CHF	2'750.-
NK	CHF	300.-
Bruttomiete	CHF	3'050.-

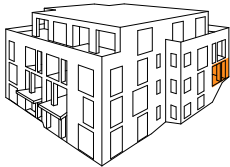


Wohnung 1.2

2.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	54.90
Terrasse	m ²	17.32

Nettomiete	CHF	1'500.-
NK	CHF	150.-
Bruttomiete	CHF	1'650.-

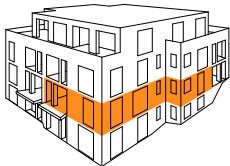


Wohnung 1.3

3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	98.73
Balkon	m ²	11.86
Loggia	m ²	2.59

Nettomiete	CHF	2'250.-
NK	CHF	250.-
Bruttomiete	CHF	2'500.-



1 m 6 m

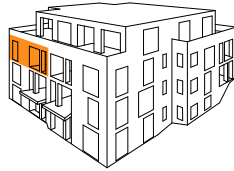
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 2.1

4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	123.21
Wintergarten	m ²	9.13

Nettomiete	CHF	2'800.-
NK	CHF	300.-
Bruttomiete	CHF	3'100.-

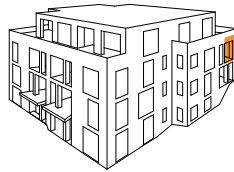


Wohnung 2.2

2.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	54.70
Wintergarten	m ²	7.18

Nettomiete	CHF	1'550.-
NK	CHF	150.-
Bruttomiete	CHF	1'700.-

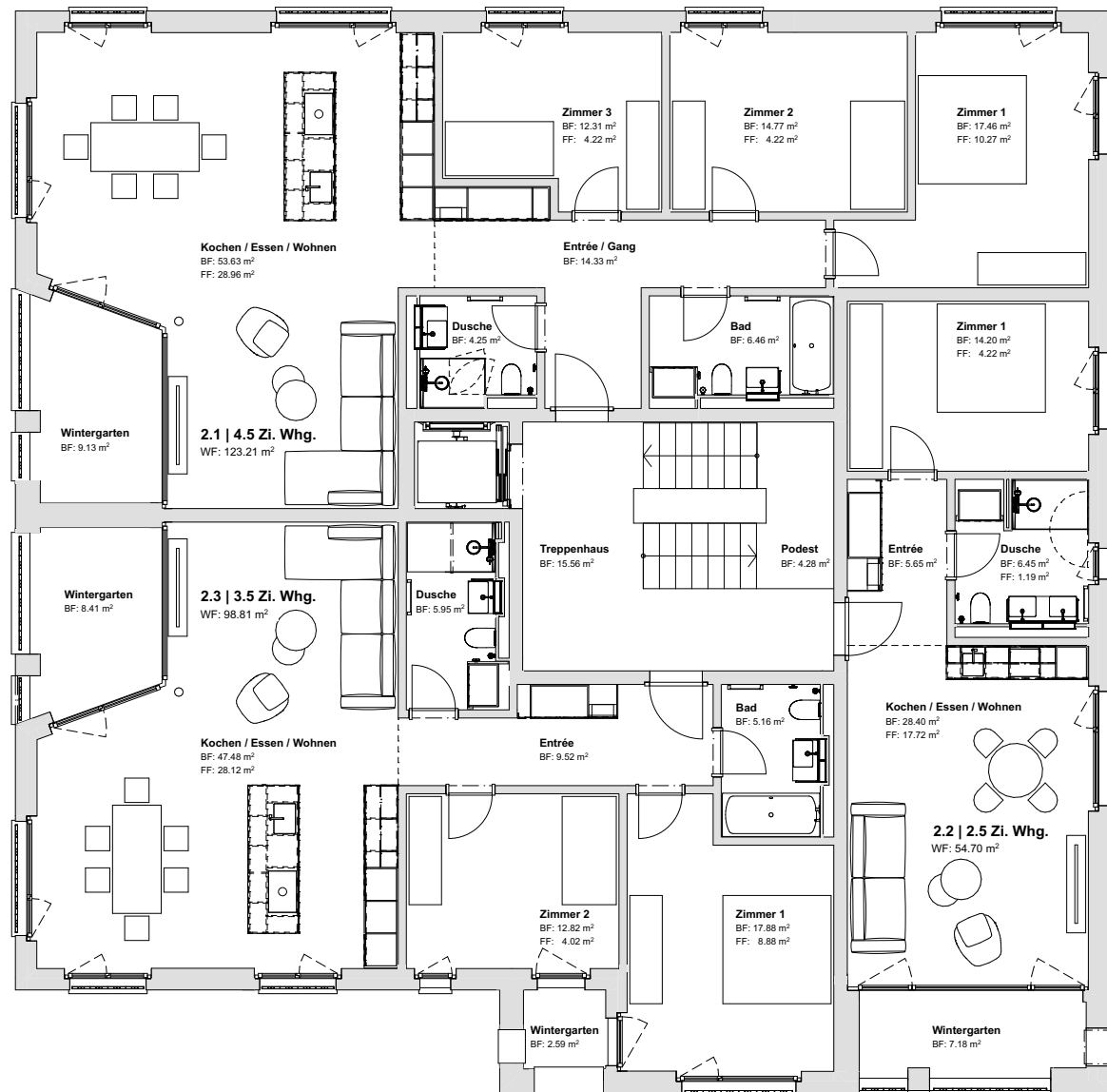
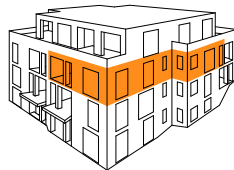


Wohnung 2.3

3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	98.81
Wintergärten	m ²	11.00

Nettomiete	CHF	2'350.-
NK	CHF	250.-
Bruttomiete	CHF	2'600.-



1 m 6 m

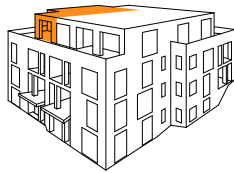
ATTIKAGESCHOSS

Wohnung 3.1

2.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m² 55.87
Dachterrassen m² 50.23

Nettomiete CHF 1'800.-
NK CHF 200.-
Bruttomiete CHF 2'000.-

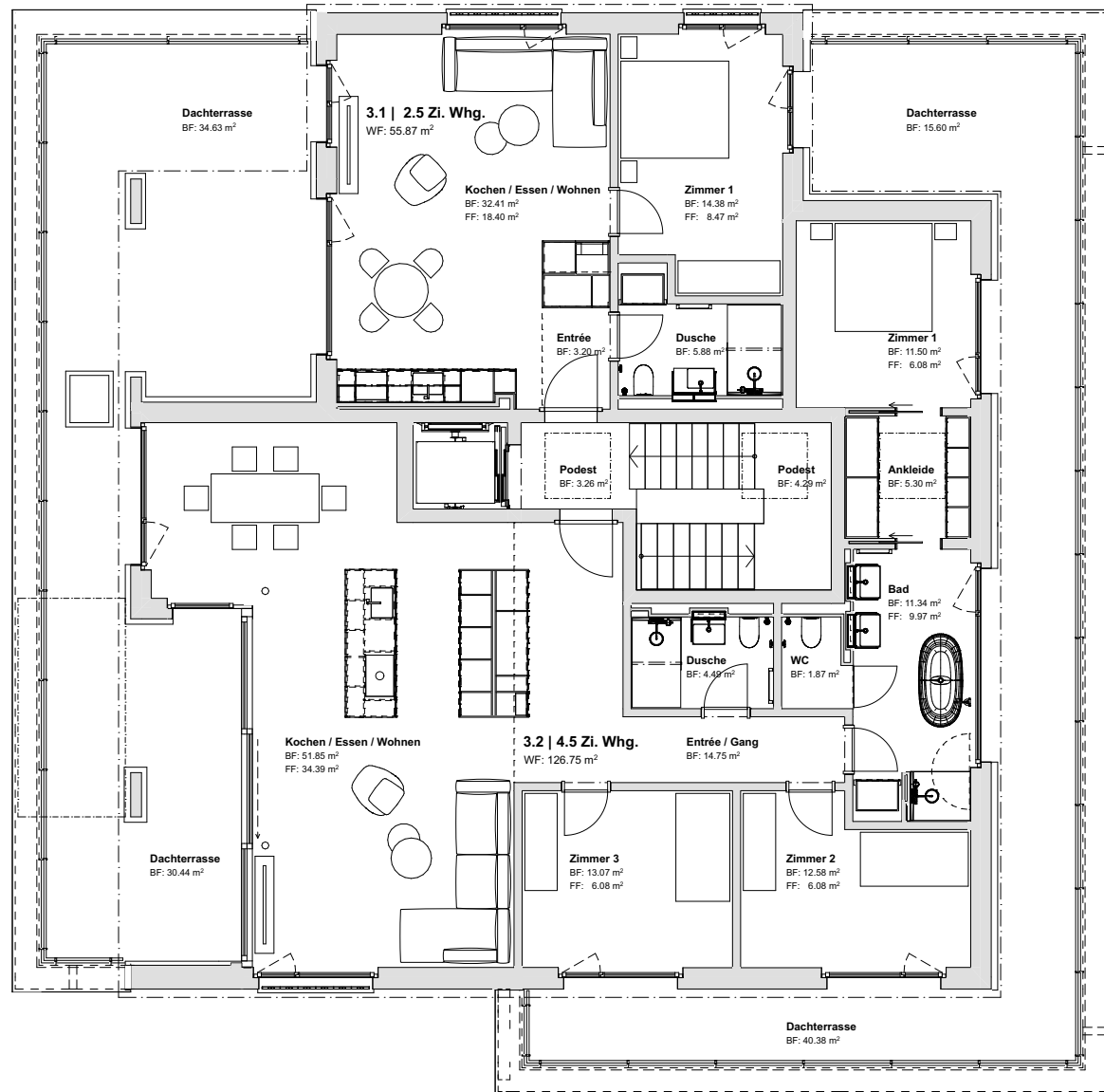


Wohnung 3.2

4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m² 126.75
Dachterrassen m² 70.82

Nettomiete CHF 3'100.-
NK CHF 350.-
Bruttomiete CHF 3'450.-



1 m 6 m



Visualisierung: Nordwestansicht von der Cadonastrasse

ÜBERBAUUNG TÖBELI

KURZBAUBESCHRIEB

HINWEIS

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge daraus:

ALLGEMEIN

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden mittels Lift direkt von der Einstellhalle erschlossen. Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt. Geräumige, gut zugängliche Veloräume und Kellerräume bzw. Kellerabteile sind jedem Haus zugeordnet.

ENERGIE

Photovoltaikanlagen (PVA) auf den Hauptdächern. Durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), den Einsatz von Batteriespeichern sowie Eigenverbrauchsoptimierung wird der produzierte Strom weitestgehend selbst genutzt.

HEIZUNG

Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonden (Fussbodenheizung) und Freecooling im Sommer

ELEKTRO

Einbauspots im Entrée, Gang, Küche, Nasszellen und Loggien / Dachterrassen. Anschlüsse für Deckenleuchten in Zimmern und Wohnbereichen. LED-Spiegelschränke in allen Nasszellen. Steckdosen und Multimediadosen in ausreichender Zahl. Sonnerie am Hauseingang. Anschlussmöglichkeit für Elektroauto-Ladestationen sind vorbereitet.

LÜFTUNG

Grundwohnungs Lüftung in allen Wohnungen. Mechanische Belüftung aller Keller- und Nebenräume sowie der Einstellhalle

SANITÄR

Sanitärapparate und Zubehör gemäss separatem Baubeschrieb. Aussenwasserhähne bei Gartensitzplätzen und Attikadachterrassen. Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung.

SICHTBETON

Vordächer und Treppenhäuser in Sichtbeton, sandgestrahlt. Einzelne 4.5 Zimmer Wohnungen (G 1.1 / 2.1, D 1.1 / 2.1, E 0.3) teilweise mit Sichtbetonberflächen im Wohnbereich.

FASSADE

Hauptfassaden mit verputzter Aussenwärmedämmung (mineral. Vollabrieb, hellgrau). Treppenhäuser und Attikageschosse mit hinterlüfteter Holzfassade (Deckleistenschalung, vorvergraut natur). Sockelbereich im EG, Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen in Naturstein Valmalenco dorato.

FENSTER

Holzmetallfenster: Innen weiss RAL 9016 / Aussen graubraun.

TÜREN

Aussentüren aus Metall mit Glasfüllung. Wohnungseingangstüren als Blockrahmentüren, Zimmertüren als Blockfuttersüren. Weiss. Nebenräume im UG mit Stahlzargen.

VERSCHATTUNG

Verbundraffstoren VR90 in allen Räumen. Wohnräume teilweise mit Vertikalstoffstoren. Terrassen, Sitzplätze

und Loggien mit Kasettenmarkisen, Balkonmarkisen oder Vertikalstoffstoren gemäss Plan.

KÜCHEN

Einbauküchen in gehobenem Standard. Arbeitsflächen aus Naturstein. Fronten kunstharzbeschichtet. Mischbatterien mit Schwenkauslauf und Auszugbrause. Das Induktionskochfeld wird über einen Umluftdampf-abzug entlüftet (integriert oder als Haube). Anzahl der Elemente und Hochschränke sowie Apparate und Ausstattung sind in den Küchenplänen ersichtlich.

WANDSCHRÄNKE

Garderoben- und Wandschränke mit integriertem Heizverteiler, Elektroverteiler und Lüftungselement. Fronten kunstharzbeschichtet dito Küchen.

VERPUTZ

Wände Abrieb 1 mm. Decken in Weissputz mit eingelassenen Vorhangschienen. Weiss RAL 9016.

ABSTURZSICHERUNGEN

Staketengeländer bei Fenstern und Balkonen Stahl pulverbeschichtet, in den Treppenhäusern Edelstahl mit Eichenhandlauf.

PLATTENARBEITEN

Feinsteinzeugplatten in Treppenhäusern und Nebenräumen. Die Küchenbereiche sowie Entrées und Gänge werden wie die Wände und Böden der Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten belegt. Dachterrassen und Loggien mit Feinsteinzeug. Die Gartensitzplätze werden mit Naturstein erstellt.

PARKETT

Eichenparkett in allen Schlafzimmern und Wohnräumen

UMGEBUNG

Die allgemeinen und privaten Aussenanlagen werden landschaftsgärtnerisch und -architektonisch so gestaltet, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtkonzept entsteht. Die zentrale Haupteinschliessung wird in abtalschierem Beton erstellt, die Hauszugänge in gestrahltem Beton. Die Böschungsmauern werden in Kratzbeton oder Naturstein ausgeführt. Die Privatbereiche werden mit Rasenflächen ausgeführt und sind den entsprechenden Wohnungen zugeordnet. Die übrigen Flächen werden als Kräuter- / Blumenwiese ausgebildet und haben einen extensiven, naturnahen Charakter. Bäume und Sträucher werden als raumbildende Strukturen locker eingestreut. Zu den Privatbereichen bilden sie vereinzelt Gruppen und zonieren die Umgebung auf natürliche Weise. Es werden ausschliesslich einheimische standortgerechte Arten verwendet. Der grosse Freihaltebereich wird mit einer Blumenwiese und Obstbäumen (Pro Spezia Rara) bepflanzt.

VORBEHALT

Änderungen oder Anpassungen der Projekt- und Bauausführung betreffend Bauvorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, statischen Erfordernissen nach Angaben des Bauingenieurs, Anforderungen der Bauphysik, der Fachplaner und Spezialisten sowie Projektoptimierung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

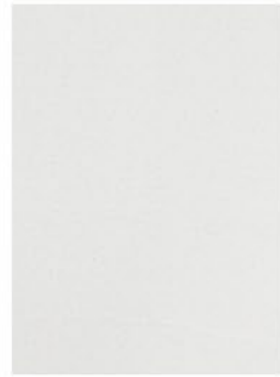
MATERIALISIERUNG GEBÄUDEHÜLLE

VERPUTZ GROB



HAUPTFASSADEN
Mineralischer Vollabrieb 4-6 mm
hellgrau

VERPUTZ FEIN



FENSTERLEIBUNGEN
Mineralischer Vollabrieb 0.5 mm
hellgrau

NATURSTEIN



SOCKEL
Valmalenco dorato, gebrochen
FENSTERBÄNKE UND BRÜSTUNGSABDECKUNGEN
Valmalenco dorato, gesägt

HOLZ



HOLZFASSADEN, TREPPENHÄUSER UND ATTIKAGESCHOSSE
Deckleistenschalung
Fichte / Tanne
vorvergraut, natur

METALL



FENSTERRAHMEN, LAMELLENSTOREN, BLECHE, STAKETENGELÄNDER, BRIEFKASTEN, MARKISEN
Pulverbeschichtet
RAL 8019, graubraun

GEWEBE



STOFFSTOREN / MARKISEN
Glasfaser- / PVC, graubraun

STAHL



SOCKELBLECHE
Edelstahl

KUPFER



FENSTERBÄNKE (HOLZFASADE) UND DACHRÄNDER Kupferblech

MATERIALISIERUNG INNENRAUM

PARKETT



**BODENBELAG WOHNRÄUME
UND SCHLAFZIMMER**
Parkett Freepark 2100 charakter
190 x 2100 mm
geschliffen, mattlackiert

FEINSTEINZEUG



BODENBELAG TREPPENHAUS
Feinsteinzeug Valser grau
60 x 120 cm

FEINSTEINZEUG



**BODENBELAG ENTREE, KOCHEN,
NASSZELLEN**
Feinsteinzeug Noblesse Nagua
grey flow
60 x 120 cm

FEINSTEINZEUG



**BODENPLATTEN DACHTERRAS-
SEN UND LOGGIEN**
Feinsteinzeug Valser grau
60 x 120 cm

FEINSTEINZEUG



WANDPLATTEN NASSZELLEN
Feinsteinzeug Noblesse Nagua
ivory flow
60 x 120 cm

TÜREN



**HOLZ weiss gestri-
chen RAL 9016**

SCHRÄNKE



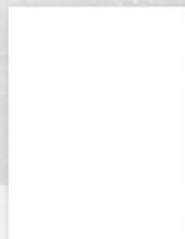
**KUNSTHARZ be-
schichtet, weiss**

FENSTER



**HOLZ weiss RAL
9016**

KÜCHE



**KUNSTHARZ be-
schichtet, weiss**

ARBEITSPLATTE



**NATURSTEIN
Granit, schwarz**

WÄNDE



**ABRIEB 1 mm
weiss RAL 9016**

DECKEN



WEISSPUTZ



Visualisierung: Ansicht von Süden



VERMIETUNG

Fiduciar Treuhand AG
Theaterweg 11
7000 Chur

081 287 10 87
info@fiduciar.ch



BAUHERRSCHAFT

BG Töbeli
c/o arfeld immobilien ag
Belmontstrasse 1
7000 Chur



ARCHITEKTUR & BAULEITUNG

Domenig Architekten AG
Comercialstrasse 36
7000 Chur