Moderne Mietwohnungen mit viel Charme im alten Dominikanerinnen Kloster

NOCASA

Nocasa Baumangement AG Masanserstrasse 40 7000 Chur Tel. +41 81 252 90 62 info@nocasa.ch www.nocasa.ch

INHALTSVERZEICHNIS

LAGE

UMGEBUNG

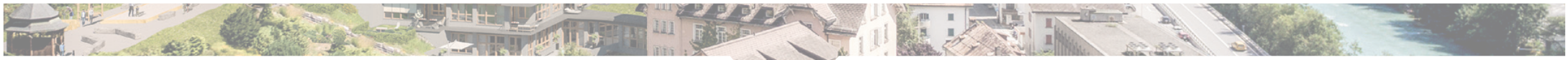
PROJEKT / DIENSTLEISTUNGEN

PLÄNE
- Übersicht 2.-1. Untergeschoss
- Übersicht Erdgeschoss
- Übersicht 1.-5. Obergeschoss

BAUBESCHRIEB

PREISLISTE

IN EIGENER SACHE



ARCADA

LAGE

Ilanz ist die erste Stadt am Rhein und Hauptort der Region Surselva. Die historische Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie den wichtigsten medizinischen Einrichtungen. Sportbegeisterte kommen in der Region voll auf ihre Kosten. Die Ferienregionen „Obersaxen Mundaun Val Lumnezia“, „Brigels Waltenburg Andiast“ oder „Flims Laax Falera“ bieten neben Wintersport auch Wander- und Bikemöglichkeiten. Zudem laden im Sommer zahlreiche Bergseen und das Freibad Ilanz zum baden ein.

Die Residenza St.Joseph sowie das alte Kloster befinden sich im Regionalzentrum Ilanz an prominenter Lage im Stadtteil Sontga Clau. Das Gesundheitszentrum der Gemeinde Ilanz, Sontga Clau, und neu auch die Residenza St.Joseph sind Domizil verschiedener Gesundheitsdienstleister, wie z.B. Ärzten, Physiotherapien, Spitex und Regionalspital.

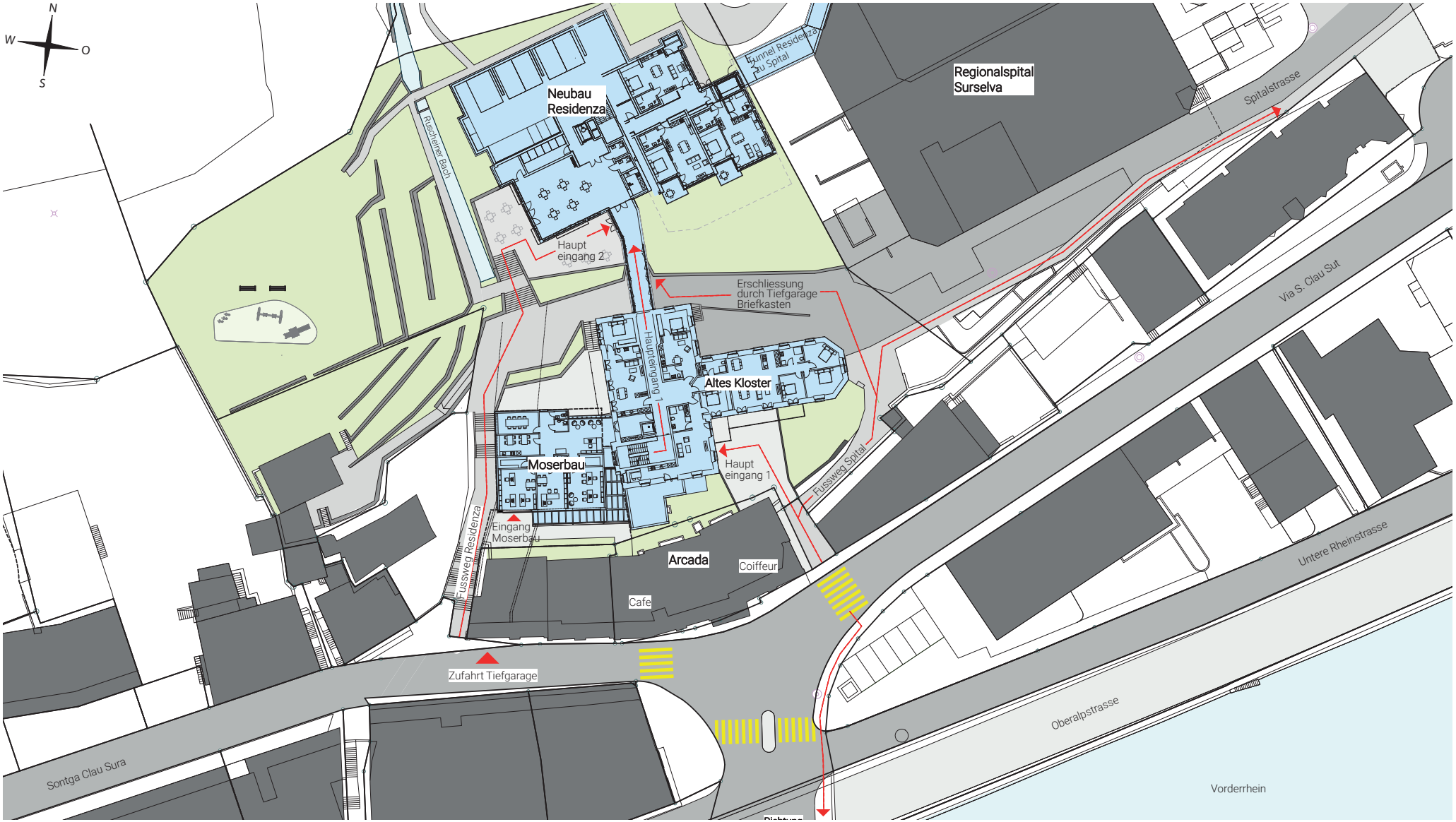
Das alte Kloster der Dominikanerinnen, welches zu einem Wohn- und Geschäftshaus umfunktioniert wird, bildet das Herz und den geschichtlichen Hintergrund der neuen Residenza. Die Wohnungen profitieren von der zentralen Lage in unmittelbarer Fussdistanz zum Ilanzer Stadtzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, zum Bahnhof und den Postautoverbindungen.

Die Residenza St.Joseph verfügt mit dem wunderschönen Garten der Dominikanerinnen über einen Generationen-Spielplatz mit einer attraktiven Infrastruktur für „Fun & Vitalität“. Insgesamt ist die Lage ideal, damit mehrere Altersgenerationen von Jung bis Alt schön und zentral wohnen können.

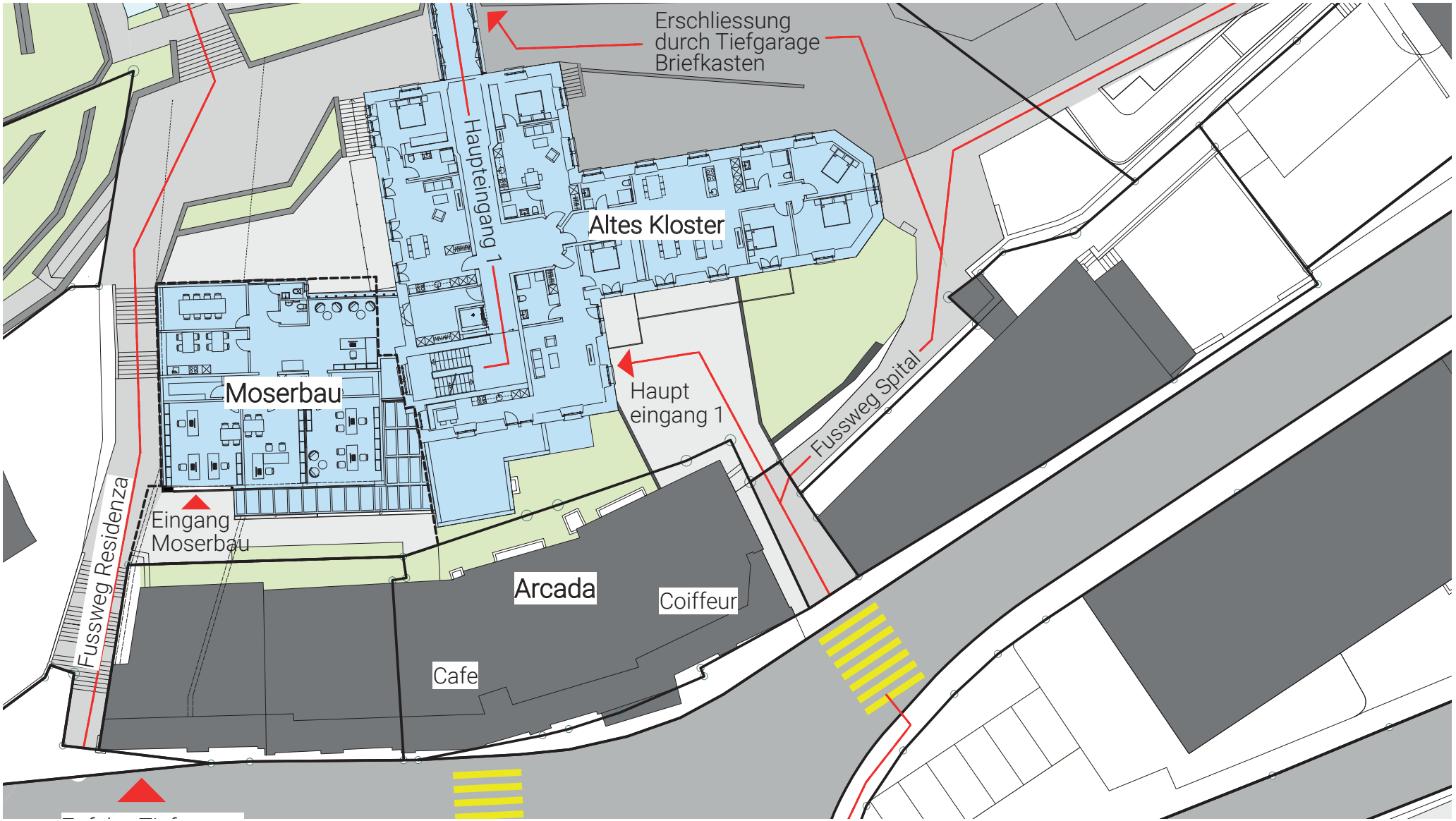
Entfernungen:

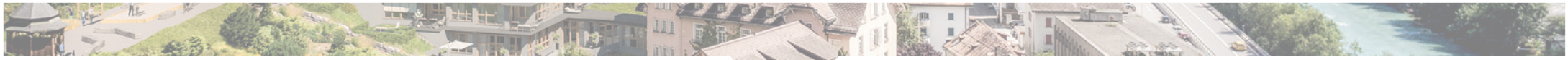
Spital	in Fussdistanz		Coiffure	50	m	Migros	750	m	Kindergarten	950	m	Laax	7.2	km
Bushaltestelle	250	m	Café	50	m	Coop	1.3	km	Primarschule	950	m	Flims	11.2	km
Post	550	m	Kino	500	m	Aldi	1.4	km	Oberstufe	950	m	Chur	30.8	km
Zentrum	700	m	Freibad	1.3	km	Lidl	1.4	km	Kinderkrippe	1.3	km			
Bahnhof	700	m				Landi	1.6	km						

UMGEBUNG


N
W
O
S
Neubau Residenza
Tunnel Residenza zu Spital
Regionalspital Surselva
Spitalstrasse
Ruschnerer Bach
Haupt eingang 2
Erschliessung durch Tiefgarage Briefkasten
Via S. Clau Sut
Hauptengang
Altes Kloster
Moserbau
Haupt eingang 1
Fussweg Spital
Fussweg Residenza
Eingang Moserbau
Arcada
Coiffeur
Cafe
Untere Rheinstrasse
Zufahrt Tiefgarage
Oberalpstrasse
Sontga Clau Sura
Vorderrhein

UMGEBUNG


Erschliessung
durch Tiefgarage
Briefkasten
Haupteingang 1
Altes Kloster
Moserbau
Haupt
eingang 1
Fussweg Spital
Fussweg Residenza
Eingang
Moserbau
Arcada
Coiffeur
Cafe



PROJEKT

Wir freuen uns, dass Sie sich für das Wohnen im neu modern renovierten alten Kloster St.Joseph der Ilanzer Dominikanerinnen am Klosterweg 16 in Ilanz interessieren. Das Gebäude ist ideal gelegen im Zentrum der Surselva in Ilanz an bester zentraler Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Regionalspital Surselva und dem Neubau St.Joseph. Das Mehrgenerationen-Wohnkonzept der Residenza St.Joseph bietet vielen unterschiedlichen Menschen von Jung bis Alt ein neues zu Hause. So haben alle Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, in einer vernetzten Nachbarschaft zu leben und bei Bedarf Unterstützungs- und erweiterte Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Das ganze Projekt St.Joseph besteht aus zwei Gebäuden, dem Neubau, die eigentliche Residenza, welche Betreutes Wohnen auf höchstem Level bietet und dem zweiten Gebäude, dem komplett renovierten alten Kloster der Ilanzer Dominikanerinnen. Die 2.5 bis 4.5 Zimmer-Mietwohnungen sind per 1. Oktober 2021 bezugsbereit und verfügen über attraktive, sehr grosszügige Grundrisse mit grossen, hellen Wohnräumen. Der Innenausbau ist sehr modern in Einklang mit dem Charme des schönen Altbaus gestaltet. Die Wohnungen zeichnen sich vor allem durch überhohe, lichtdurchflutete Wohnräume aus. Das alte Kloster versprüht einen speziellen Charme, dem man sich nicht entziehen kann. Eine eigene Waschmaschine/Trockner (Kombigerät) in der Wohnung lassen keine Wünsche offen.

Auch im alten Kloster haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, vom Dienstleistungsangebot zu profitieren. Diese werden von der Spitex erbracht oder durch diese lokal koordiniert.

Wohnungsmix:

7 x 2.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller
1 x 3.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller
4 x 4.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller
1 x 3.5 Zimmer-Loft mit Keller
1 x 3.5 Zimmer-Dachwohnung mit Keller
2 x 4.5 Zimmer-Dachwohnung mit Keller

DIENSTLEISTUNGEN

1 Wohnen mit Service

Die Wahlleistungen **„Wohnen mit Service“** können von allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Neu- und Altbau bezogen werden. **Folgende Wahlleistungen können je nach Bedarf bezogen werden:**

- Mahlzeiten

Im nebenanliegenden Wohn- und Geschäftshaus „Arcada“ befindet sich das Café „Sapore e Delizie“, das allerlei italienische Spezialitäten im Angebot hat wie typisch italienischen Café und Backwaren oder auch ein tägliches Mittagessen à la italianità. Ideal für einen Nachmittagscafé.

Ebenfalls benachbart befindet sich das Restaurant des Spitals. Die Lieferung der Mahlzeiten direkt in die Wohnung kann bei der Spitex Foppa bestellt werden.

- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen

- **Wohnungsreinigung:** Das Personal des Spitals bietet Ihnen eine komplette Reinigung auf Stundenbasis an – je nach Ihren Bedürfnissen.
- **Wäscherei:** Die spitalinterne Wäscherei wäscht auf Wunsch Ihre Wäsche und ändert/repariert private Kleider.

- Wohnen und Leben

Sämtliche Leistungen können bei der Spitex bestellt werden. Die ausführende Firma stellt im Anschluss direkt Rechnung an die bestellende Person.

- Fenster reinigen, Frühjahrsputz
- Unterstützung bei kleinen Administrationsarbeiten und Korrespondenz
- Kleinere technische Hilfeleistungen im Alltag und kleine Reparaturen

- Coiffure

Im nebenanliegenden Wohn- und Geschäftshaus „Arcada“ befindet sich der Coiffure „Haarkunst“. Carola Linde wird Sie gerne empfangen.

- Koordination

Folgende Organisationen bieten Beratungsleistungen kostenlos an:

- **SanaSurselva:** z.B. die Organisation eines Ferienbetts in einem Pflegeheim oder einen Übertritt in ein Pflegeheim
- **Pro Senectute:** z.B. Prüfung der Berechtigung für Ergänzungsleistungen
- **Alzheimervereinigung:** z.B. Beratung für Betroffene und Angehörige

- Begleitungen Arztbesuche/Therapien

- Besuche zu Hause

- Kosmetische Fusspflege

- Fahr- und Besorgungsdienst

- Gästewohnung

Die Residenza St.Joseph verfügt über eine möblierte 2.5 Zimmer-Gästewohnung, die tageweise von Gästen der Bewohnerinnen und Bewohnern gemietet werden kann.

- Physiotherapiemöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

- Die Physiotherapie Praxis Friberg befindet sich im nebenanliegenden Wohn- und Geschäftshaus „Arcada“.
- Im Wohn- und Geschäftshaus „Zur Linde“ befindet die Krol-Active Physiotherapiepraxis von Jan Krol

Das Wohn- und Geschäftshaus „Zur Linde“ in unmittelbarer Fussdistanz beheimatet folgende Ärzte:

- Dr. Marianna Manetsch, Hausärztin, Allgemeinmedizin
- Dr. Christina Striebich, Augenpraxis Surselva
- Dr. Friedrich Dinkelacker, Gynäkologe

Das Angebot der Service-Leistungen wird sich nach Bedarf und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter entwickeln.

2 Spitex

Hilfe, die da ist, wenn Sie sie brauchen. Die Spitex hat ihre Büroräumlichkeiten in der Residenza St.Joseph. Die Distanzen sind kurz.

Die Spitex versorgt und unterstützt Sie bei Bedarf und auf ärztliche Anordnung in sämtlichen Belangen des Alltags. Pflegerische, medizinische sowie hauswirtschaftliche Dienstleistungen stehen Ihnen nach vorheriger Abklärung zur Verfügung. Sie können punktuell bestellt werden – so wie es für Sie stimmt.

Reguläre Spitex-Leistungen (Leistungserbringer Spitex Foppa):

Für die Mieterinnen und Mieter besteht die Möglichkeit, im Bedarfsfall auf eine qualitativ hochwertige, zeitgemässe ambulante Pflege und Betreuung zurückzugreifen. Die pflegerischen Leistungen werden durch die Krankenkasse übernommen. Ausser der maximalen Beteiligung von CHF 7.70/Tag an die gesetzliche Pflegefinanzierung. Je nach Leistungen in der Zusatzversicherung, übernimmt diese einen Teil der Kosten für die hauswirtschaftlichen Leistungen.

Pflegerische Leistungen:

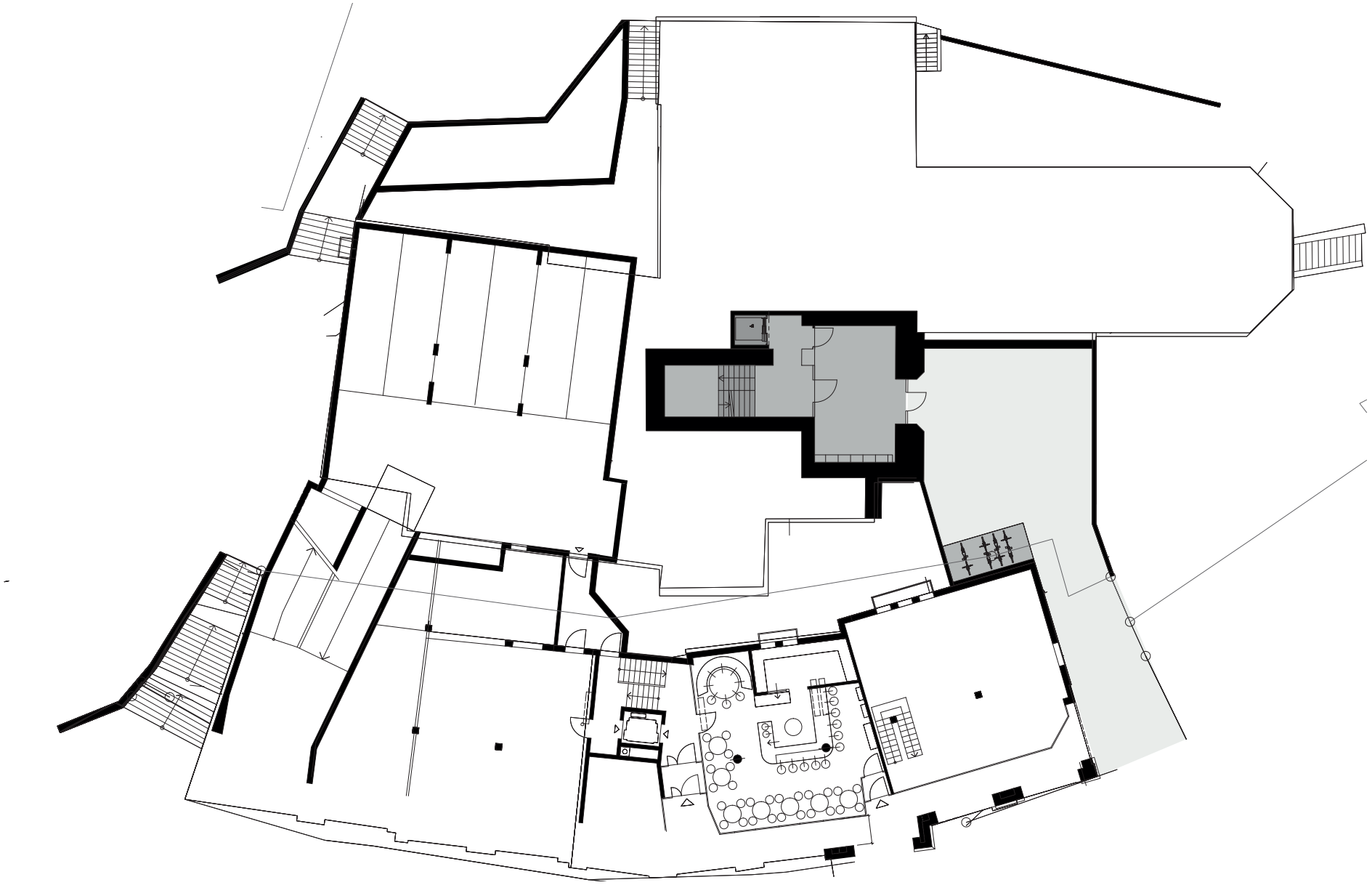
- **Abklärung und Beratung:** Klärung des Pflegebedarfs und Beratung/Anleitung während den Einsätzen
- **Behandlungspflege:** Medikamentenmanagement, Wundmanagement, etc.
- **Grundpflege:** Körperhygiene, Mobilisation, etc.
- **Palliative Care**
- **Psychiatrische Pflege**

Hauswirtschaftliche Leistungen:

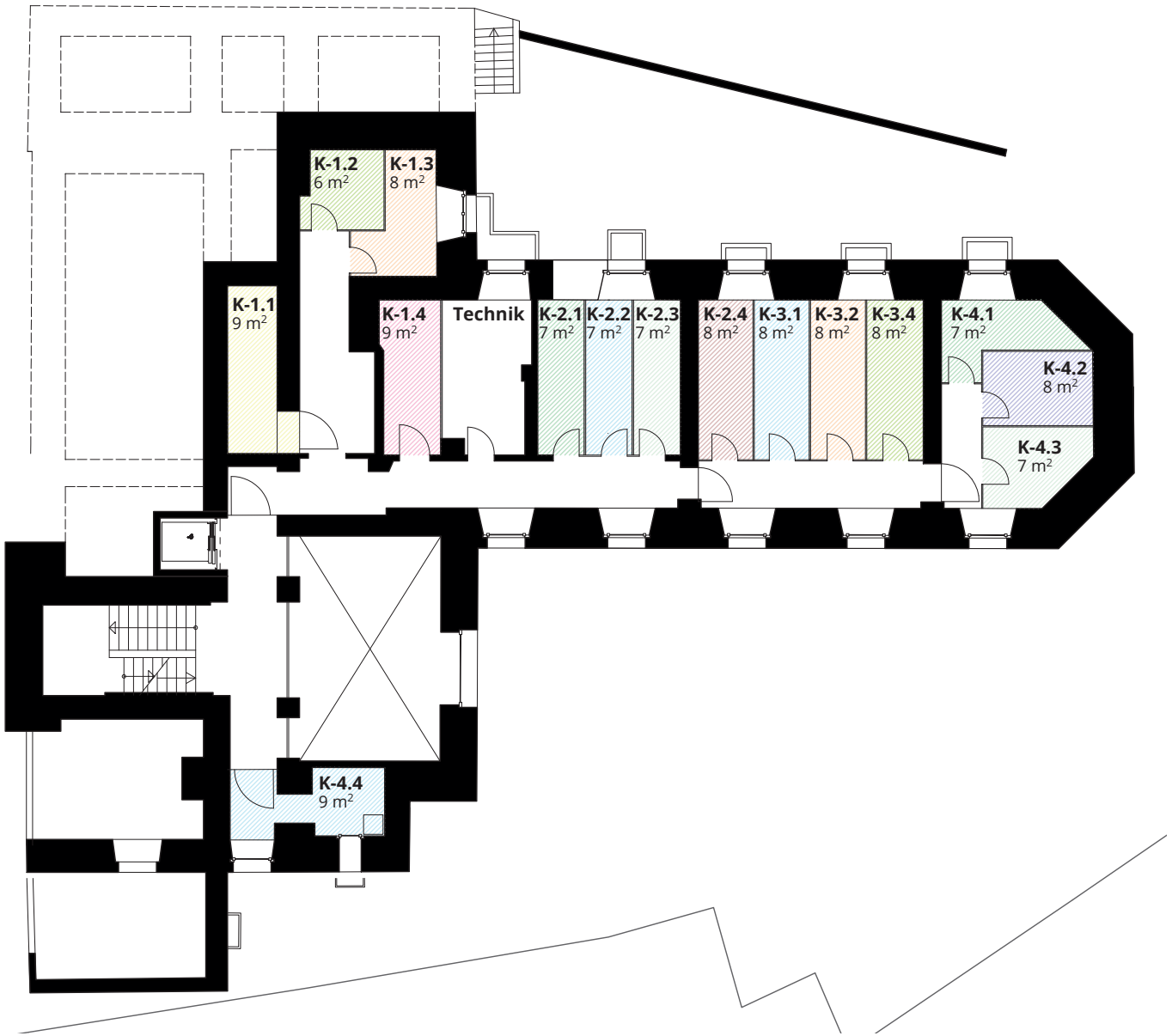
Hauswirtschaft: Wochenkehr, Wäsche, Kochen, etc.	CHF 26.00/Std
Betreuung: Spaziergänge, Entlastung der Angehörigen	CHF 26.00/Std
Mahlzeitendienst	CHF 14.00/Mahlzeit

Die pflegerischen, hauswirtschaftlichen/betreuerischen Leistungen sowie der Mahlzeitendienst werden mit unterschiedlichen Tarifen von der öffentlichen Hand (Kanton und Gemeinde) mitfinanziert.

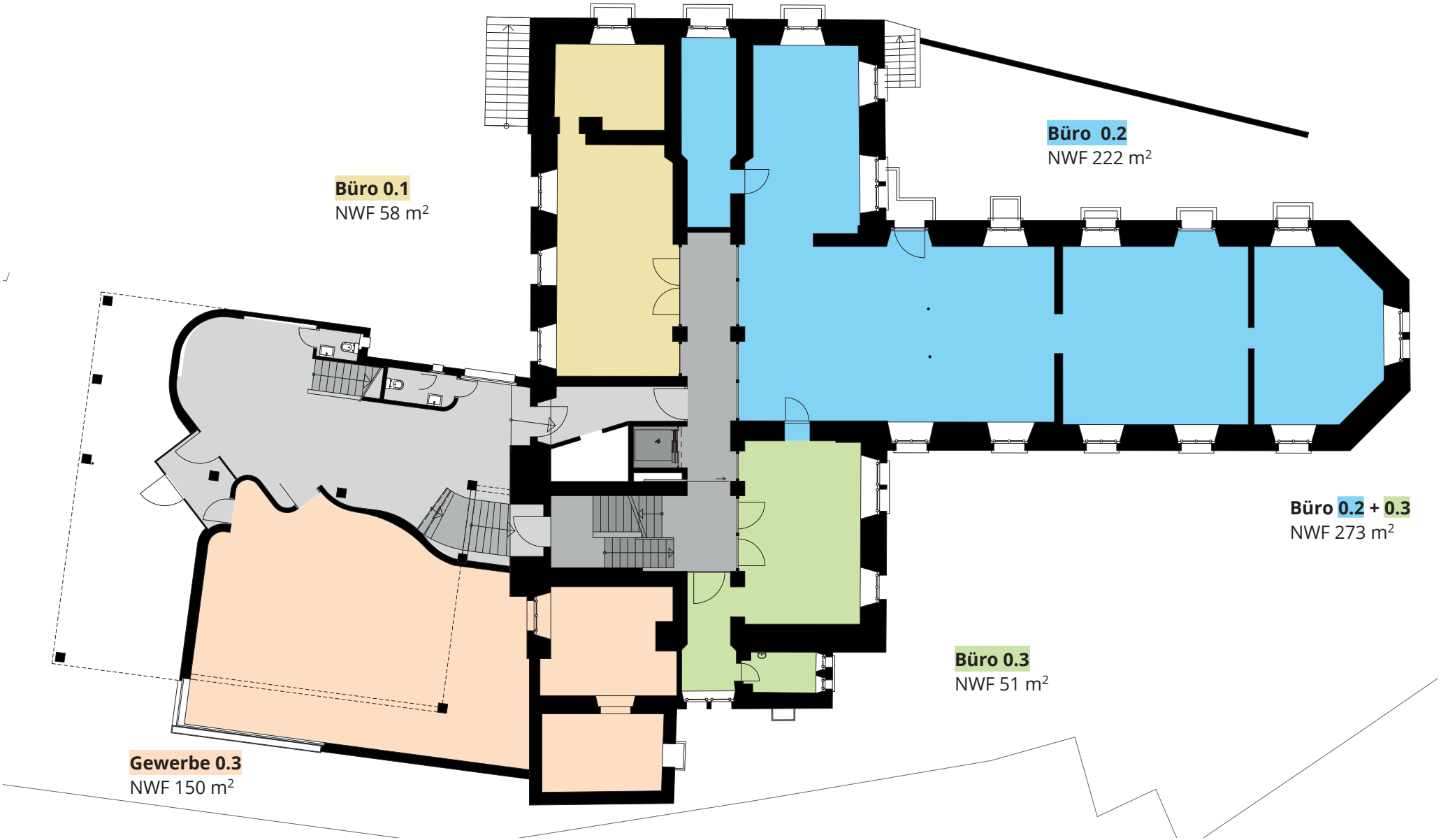
Übersicht 2. Untergeschoss

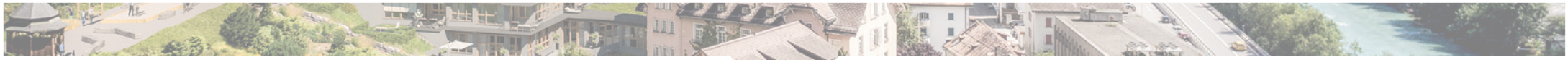


Übersicht 1. Untergeschoss



Übersicht Erdgeschoss





swisscom

Übersicht 1. Obergeschoss

Übersicht 2. Obergeschoss

Übersicht 3. Obergeschoss

Whg.3.1 / **3.5 Zim.**
NWF 81 m²

Whg.3.2 / **2.5 Zim.**
NWF 65 m²

Whg.3.3 / **4.5 Zim.**
NWF 136 m²

Büro 3.5
NWF 174 m²

Whg.3.4 / **2.5 Zim.**
NWF 79 m²

Übersicht 4. Obergeschoss

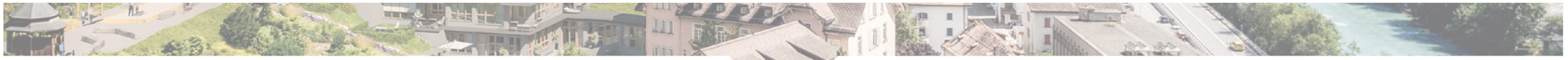
Whg.4.1 / 4.5 Zim.
NWF 118 m²

Whg.4.2 /3.5 Zim.
NWF 123 m²

Whg.4.3 / 3.5 Zim.
NWF 155 m²

Whg.4.4 / 4.5 Zim.
NWF 148 m²

Übersicht 5. Obergeschoss



BAUBESCHRIEB Allgemein

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Decken / Wände

Glattputz, gestrichen, weiss (teilweise Holzkonstruktion sichtbar bei Decken)

Bodenbelag

Landhausdiele, Lärche matt versiegelt

Fenster

Massivholz mit Sprossen, Fichte/Tanne, deckend weiss lackiert

Vorhangschiene 2 Stück

Innentüren

Holz, deckend weiss lackiert

Garderoben / Einbauschränke

Putzschrank, Doppelgarderobe inkl. Kleiderstange und Tablare

Beleuchtung Entree

Aufbauleuchte LED, Ø400mm

Elektroinstallationen / Anschlüsse

Multimediasteckdose, dreifach Steckdosen davon eine geschaltet

Sonnenschutz Fenster

Fensterläden Holz (bestehend)

Sonnenschutz Balkone

Markisen

Gegensprechanlage / Raumthermostat

Typ Koch VTC42, Video-Innensprechstelle UP

BAUBESCHRIEB Küche

Küchenfronten

Kunstharz, weiss

Rückwand

WSP Kunststoffplatten, hochglanz, weiss

Arbeitsfläche

Granit 20mm, Steel grey, satiniert

Griffe

Bügelgriff waagrecht, Edelstahl

Spülbecken

Suter Inox Silver Star SIS 50 U, Edelstahl matt

Küchenarmatur

Einhebelmischer mit Schwenkarm, Edelstahl

Kühlschrank

AEG AIK2853R, Energieeffizienzklasse A++, Nutzinhalt 260l, Gefrierfach

Geschirrspüler

AEG GS60AV, Energieeffizienzklasse A++, vollintegriert

Backofen

AEG BOBEPM 4 PYRO, chrom, Energieeffizienzklasse A+, Volumen Backraum 71l

Dampfgarer

AEG BO4GESKM, chrom, Energieeffizienzklasse A+, Volumen Backraum 46l

Kochfeld

AEG KFA58SM, Kochzonensteuerung per Tastendruck

Dunstabzugshaube

AEG ADF6051AW, Energieeffizienzklasse C, Umluft mit LongLife Aktivkohlefilter

Beleuchtung

Einbauspot LED, Ø80mm

BAUBESCHRIEB Nasszellen

Wände / Boden

Plattenbelag „Mosaik“,
ca. 15x15 cm

Wände teilweise belegt,
restliche Wandflächen und
Decke Glattputz, weiss

Badewanne (bei Wohnungen ohne Dusche)

Duowanne, 180x80 cm

Faltwand 2-teilig auf
Badewanne

Dusche

Boden Feinsteinzeug im Gefälle mit integrierter Rinne

Pendeltüren mit
Festelement

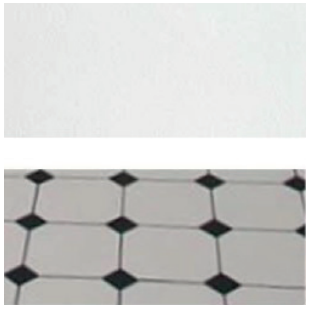
Hand- und Kopfbrause

Waschtisch

Duravit Vero Air, 60x47cm

Spiegelschrank

Keller Muro 70, in Wand versenkt, Doppelsteckdose



Beleuchtung

Deckenspot LED, Ø80mm

Waschen

Waschtrockner Kombigerät,
AEG LB4650WT, Energieeffizienzklasse A, Waschen und Trocknen in einem Arbeitsgang

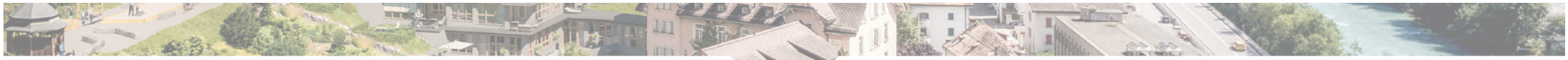
Weitere Ausstattung

Wandklosett, Seifenhalter,
Handtuchhaken, Papierhalter

PREISLISTE Altes Kloster

Whg. Nr.	Wohnung	NWF m2	Balkon m2	Nettomietzins CHF	Nebenkosten Akonto CHF	Bruttomietzins CHF
1.1	2.5 Zimmerwohnung	62	17.5	1'150	180	1'330
1.2	2.5 Zimmerwohnung	44		950	135	1'085
1.3	4.5 Zimmerwohnung	126	19.5	1'950	300	2'250
1.4	4.5 Zimmerwohnung	109	8.5	1'850	270	2'120
2.1	2.5 Zimmerwohnung	65	17.5	1'200	180	1'380
2.2	2.5 Zimmerwohnung	45		960	135	1'095
2.3	4.5 Zimmerwohnung	132	19.5	2'000	310	2'310
2.4	2.5 Zimmerwohnung	76	42	1'290	220	1'510
3.1	3.5 Zimmerwohnung	81	17.5	1'580	230	1'810
3.2	2.5 Zimmerwohnung	65		1'300	180	1'480
3.3	4.5 Zimmerwohnung	136	19.5	2'150	310	2'460
3.4	2.5 Zimmerwohnung	79	8.5	1'350	220	1'570
4.1	4.5 Zimmer-Dachwohnung	118		2'100	300	2'400
4.2	3.5 Zimmer-Dachwohnung	123		2'100	300	2'400
4.3	3.5 Zimmer-Loft	155		1'950	330	2'280
4.4	4.5 Zimmer-Dachwohnung	148		2'200	320	2'520

	Parkplätze in Tiefgarage		à	130		
	Motorradparkplätze in Tiefgarage		à	60		



IN EIGENER SACHE

Sehr geehrte Interessentin, Sehr geehrter Interessent

Sollte das Vermietungsprospekt für Sie nicht mehr von Interesse sein, bitten wir Sie, diese Dokumentation an den Absender zu retournieren.

Nocasa Baumanagement AG
Masanserstrasse 40
7000 Chur

Besten Dank für Ihr Verständnis.

VERMIETUNG / ERSTELLER

Nocasa Baumanagement AG
Baumanagement und Immobilien
Masanserstrasse 40, 7000 Chur
Tel. +41 81 252 90 62
www.nocasa.ch

ARCHITEKT

Clavuot Dipl. Architekt ETH/SWB
Gäuggelistrasse 49, 7000 Chur

Tel. +41 81 252 00 16
www.clavuot.ch

BAUHERR

Zürich Anlagestiftung
Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

INVESTOR

Sammelstiftung VITA
Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich