

HAUPTTRAKT







Atelier HT 1.4
Grünes Zimmer



Wohnung HT 1.2
Rittersaal

Säulengang
EG Haupttrakt



Wohnung HT 3.1

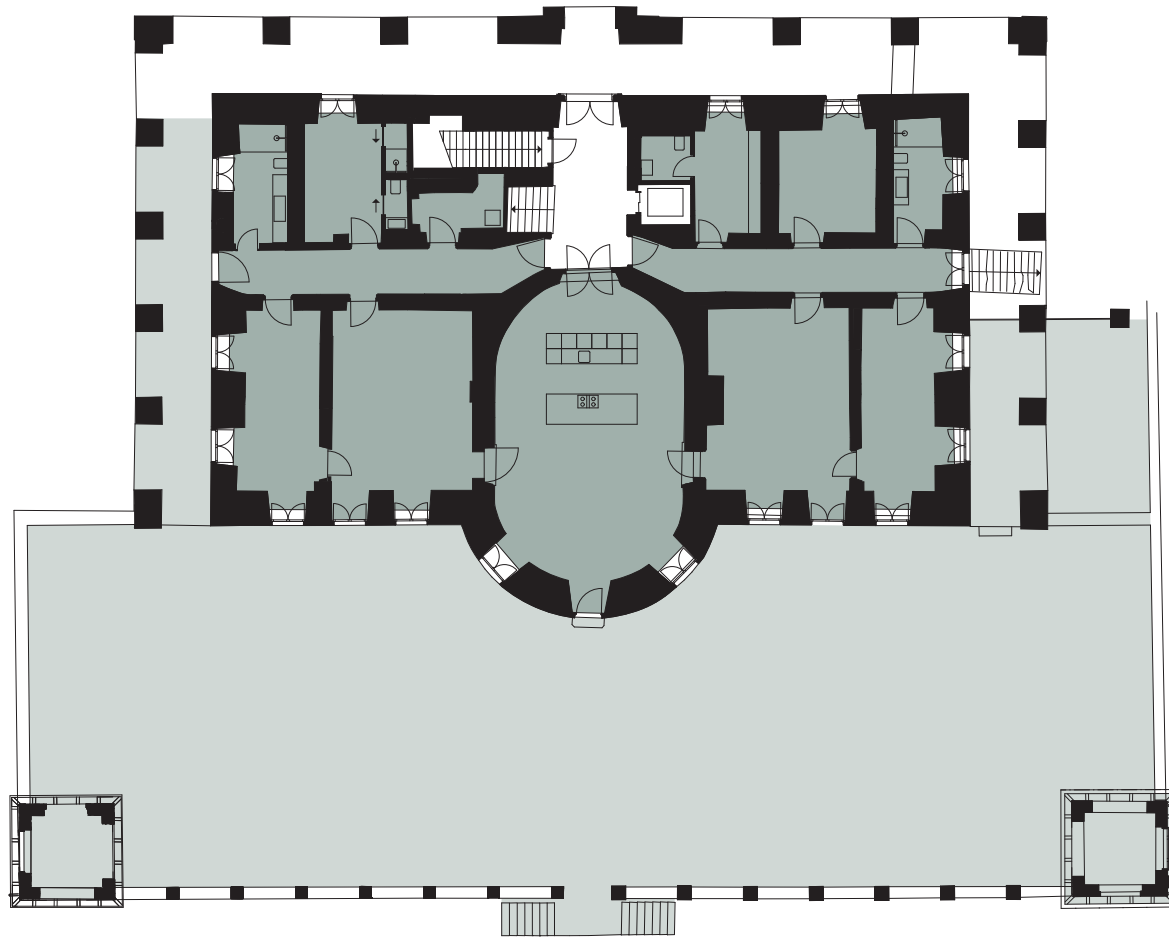
HAUPTTRAKT EG

WHG HT 0.1

Zimmer 7,5

NF 405 m²

AF 734 m²

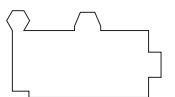
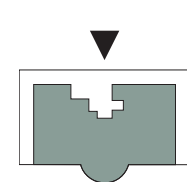


WHG HT 0.1

Die exklusive Residenz mit Schlosscharakter und bis zu 4 m hohen Gewölbedecken. Zu diesem Bijou gehören die 684 m² grosse Gartenterrasse mit zwei Eckpavillons und der geschützte Sitzplatz unter den südlichen Arkaden.

Haupttrakt

Südtrakt



HAUPTTRAKT 1. OG

WHG HT 1.1

234 m² mit sichtbarer historischer Bausubstanz. Hohe Räume, der gut besonnte Balkon mit freier Weitsicht über den schlosseigenen Rebberg und der prächtige Schlossgarten machen die Qualitäten dieser Wohnung aus.

WHG HT 1.2

Herrschaftliche Schlosswohnung mit dem hoch gewölbten ehemaligen Rittersaal/Kapelle, der sich als geradezu einzigartiges Wohn- und Esszimmer anbietet. Der gut besonnte Balkon mit Sicht auf den Weinberg und den prächtigen Schlossgarten und die gediegene bogenförmige Lounge sorgen für ein besonderes Wohnerlebnis.

ATELIER HT 1.3

Das ehemalige Esszimmer der letzten österreichischen Kaiserin Zita bietet sich als Homeoffice oder Atelier mit geschichtsträchtiger Vergangenheit an.

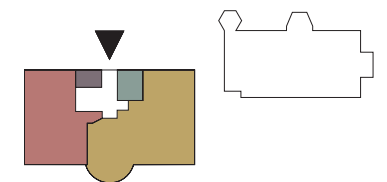
ATELIER HT 1.4

Das Zimmer bleibt im Stil des 1683 erbauten Schlosses erhalten. Es ist beispielsweise als Atelier, Lesezimmer oder Homeoffice nutzbar.



Haupttrakt

Südtrakt



HAUPTTRAKT 2. OG

WHG HT 2.1

Die grosszügige, helle Wohnung mit hohen Räumen bietet einen herrlichen Blick auf den Weinberg und den historischen Schlossgarten. Von der riesigen Terrasse aus geniesst man die wunderbare Aussicht auf das Rheintal und die umliegenden Berge.

WHG HT 2.2

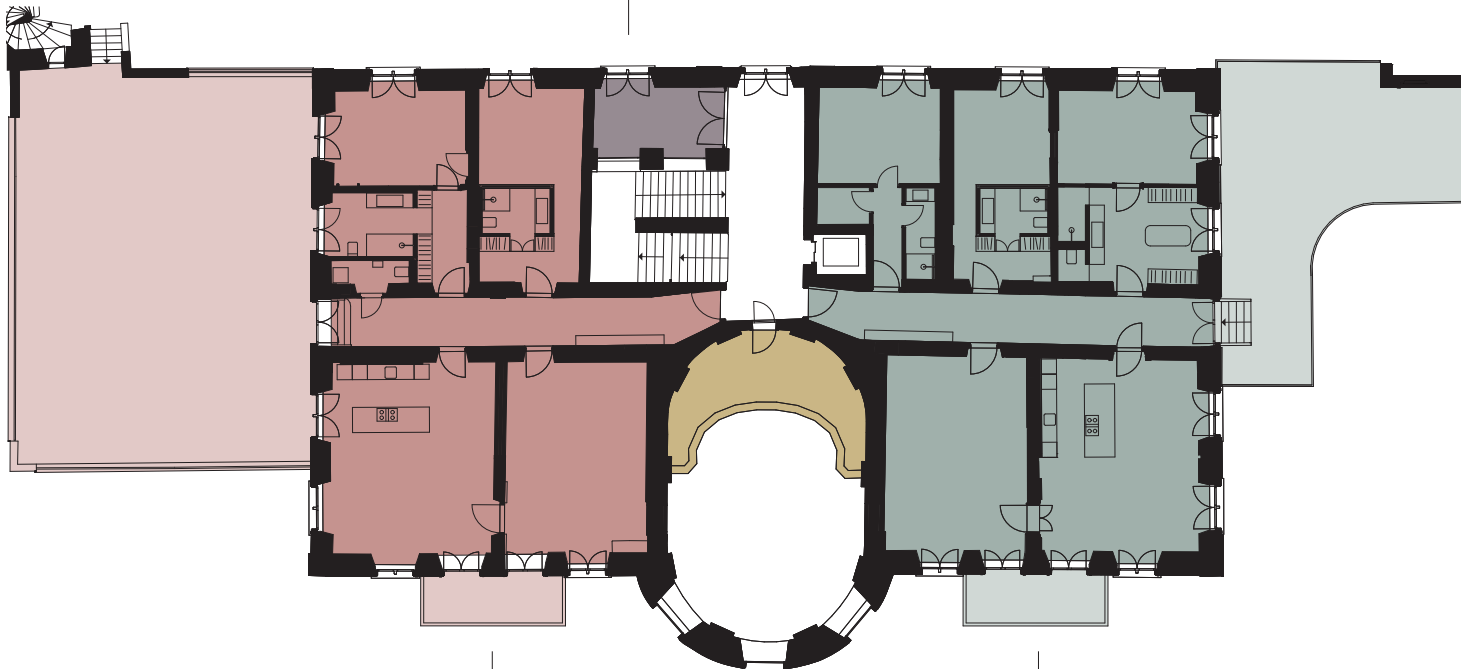
Diese gediegene Familienwohnung begeistert mit sichtbarer historischer Bausubstanz, dem sonnigen Balkon und der geschützten Südterrasse mit Fernsicht und Blick über den treppenförmig angelegten Schlossgarten und den Weinberg.

ATELIER HT 2.3

Das ehemalige Büro der letzten österreichischen Kaiserin Zita bietet sich als Homeoffice oder als inspirierendes Atelier mit einmaliger Geschichte an.

Atelier HT 2.3

NF 16 m²



WHG HT 2.1

Zimmer 4.5
NF 232 m²
AF 190 m²

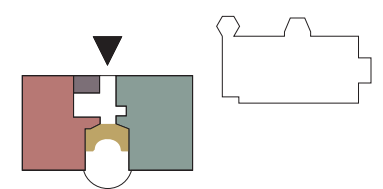
WHG HT 2.2

Zimmer 5.5
NF 267 m²
AF 92 m²



Haupttrakt

Südtrakt



HAUPTTRAKT 1. DG

WHG HT 3.1

Diese grosszügige Maisonettewohnung im riesigen Dachstock: loftartiger Wohn-/Essraum mit offener Küche, Cheminée, Galerieraum und tolle Sicht nach Ost, Nord und West durch die neuen Lukarnenfenster.

WHG HT 3.2

Diese spektakuläre und unvergleichliche Turmwohnung auf drei Etagen ist ein wahres Schmuckstück. Vom historischen Turm aus geniesst man die erhabene Rundschau über den Schlosspark und in die Bündner Herrschaft.

WHG HT 3.3

Im Südflügel überzeugt diese grosszügige Maisonettewohnung im riesigen Dachstock mit viel stimmungsvollen Raum: loftartiger Wohn-/Essraum mit offener Küche, Cheminée, Galerieraum und toller Sicht nach Ost, Süd und West durch die neuen Lukarnenfenster.



WHG HT 3.1

Zimmer 4.5
NF 193 m² + 31 m²

WHG HT 3.2

Zimmer 6.5
NF 109 m² + 161 m² + 54 m²
AF 65 m² | Kuppel

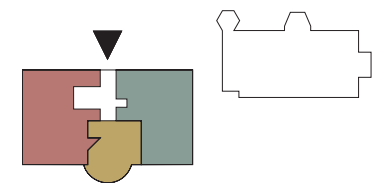
WHG HT 3.3

Zimmer 4.5
NF 190 m² + 30 m²



Haupttrakt

Südtrakt



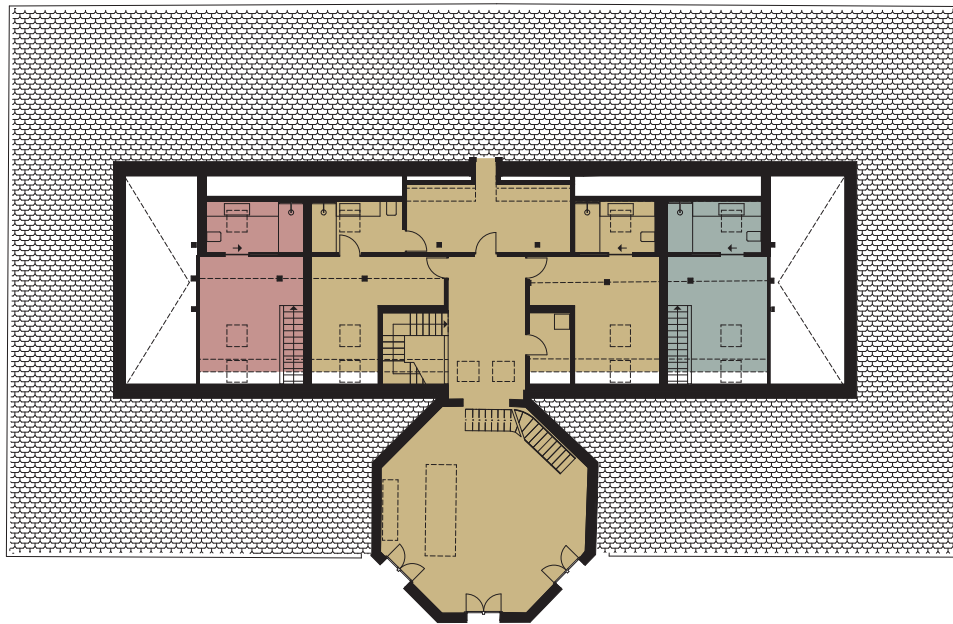
HAUPTTRAKT 2. DG

WHG HT 3.1

Zimmer 4.5
NF 193 m² + 31 m²

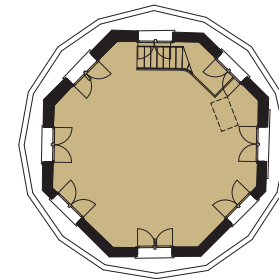
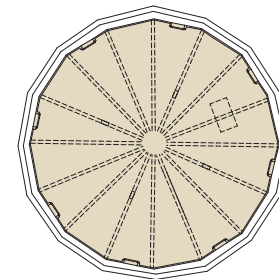
WHG HT 3.3

Zimmer 4.5
NF 190 m² + 30 m²



WHG HT 3.2

Zimmer 6.5
NF 109 m² + 161 m² + 54 m²
AF 65 m² | Kuppel

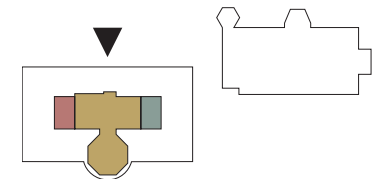


Kuppel

3. DG Turm

Haupttrakt

Südtrakt



KURZBAUBESCHRIEB HAUPTTRAKT

ROHBAU 1

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Neue Betontreppe in den Keller inkl. der nötigen Anpassungen an Wänden und Decken. Statisch notwendige Verstärkungen. Ausführung der Betonarbeiten in Ortbeton.

Maurerarbeiten

Innenwände im UG in Beton oder Kalksandstein, Industriesicht. Ausmauern von Aussparungen und Öffnungen mit Backstein.

Dach

Instandsetzung des Dachstuhls, Ersatz und Ergänzungen an der Tragkonstruktion gemäss Angaben Bauingenieur. Alle Dachgauben neu. Dachflächenfenster mit Blechlamellen. Neue Dachschalung Untersicht weiss lasiert.

Holzbalkendecken

Verstärkung der Balken in den Holzbalkendecken und Aussteifung mit Dreischichtplatten oder Vollholz nach Angabe Ingenieur und Brandschutz. Neuer Blindboden mit Schüttung und neuer Bodenaufbau in Trockenbauweise nach Angabe Bauphysik.

Gewölbedecken

Neuer Bodenaufbau in Trockenbauweise nach Angabe Bauphysik.

Treppen

Wohnungsinterne Treppen Dachwohnungen aus Holz.

ROHBAU 2

Fenster aus Holz

Fenster in Holz, innen Natur geölt und aussen gestrichen (Witterungsschutz), Dreh- und Dreh-Kippfenster oder Türen gemäss Plan Architekt. Die Einteilung der Fenster erfolgt nach Vorbild der bestehenden Fenster mit Sprossen. Buntglasfenster werden durch Klarglas in derselben Einteilung ersetzt. Schallschutz, Isolier- und Wärmeschutz nach geltenden Bestimmungen und Normen.

Fenster aus Stahl

Neue Verglasungen mit Türen in den offenen Seiten der zwei Gartenpavillons. Bestehende Verglasungen sanieren.

Aussentüren aus Holz

Sanierung der bestehenden Aussentüren.

Bedachungen und Spenglerarbeiten

Eindeckung des Steildaches mit Biberschwanzziegel, Typ und Farbe gemäss Angabe Denkmalpflege/Architekt. Ausgewogene Mischung von alten und neuen Ziegeln anstreben. Sämtliche Spenglerarbeiten (Bleche Dach, Verkleidung Dachgauben, Fallrohre, Rinnen, Winkelbleche, Einfassungen und Verkleidungen von Abzügen) neu in Kupfer. Entwässerung der Balkone über Speier.

Flachdach

Wärmedämmung gemäss Energienachweis. Bitumenabdichtung. Abdichtung gegen eindringende Feuchtigkeit. Terrassenentwässerung aussenliegend.

Fassade

Sanierung der Fassadenputze, Streichen von Fassade, Fenstereinfassungen, Eckquader, Dachuntersichten. Farben und Oberflächenstruktur gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt.

Der Baubeschrieb bestimmt die Qualität der Ausführung. Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebs und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Die bautechnischen, bauphysikalischen und serviceabhängigen Werte richten sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen in der Schweiz (SIA-Normen). Es werden die erhöhten Werte der SIA Norm 181 (Schallschutz) angestrebt. Alle eidgenössischen und kantonalen Anforderungen gemäss Baubewilligung werden eingehalten. Die in diesem Baubeschrieb enthaltenen Angaben basieren auf dem zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Planungsstand und dienen der allgemeinen Information. Die Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Fenster-/Fenstertürblenden aus Holz sanieren oder neu erstellen. Montage nach Möglichkeit an bestehende Halterung in der Fassade, Farbe gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt. Dachgauben mit Stoffmarkisen. Farbe auf Kupfereinfassung abgestimmt.

Elektroanlagen

Lichtinstallationen im Treppenhaus nach Konzept Lichtplaner. Im Untergeschoss (Korridore, Keller- und Technikraum) mit aufgesetzten Leuchten. Umgebungsbeleuchtung LED nach Konzept Lichtplaner.

Wohnungen

Ausreichend Schalter und Steckdosen. Position und Typ gemäss Konzept Architekt/Elektroplaner. Anschlüsse für Deckenlampen und Beleuchtung LED in den Nasszellen gemäss Konzept Architekt/Elektroplaner. Alle Wohnungen mit Anschlüssen für WM/TU im Abstellraum.

KURZBAUBESCHRIEB

HAUPTTRAKT

Schwachstrom

Verkabelung der TV-Erschliessung und Telefonschliessung ab Amtsverteiler bis Steckdose. Multimediadosen ausgestattet mit TV- und TT-Anschlüssen im Wohnraum und in allen Zimmern. Sonnerie- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mit Fernwärme GEVAG. Wärmeverteilung in den Regelgeschossen mit Bodenheizung und Radiatoren nach Angabe Heizungsplaner. Individuelle Raumtemperaturregulierung in beheizten Räumen, ausser innenliegende Räume ohne Fenster. Individuelle Wärmemessung pro Wohnung.

Lüftungsanlagen

Innenliegende Räume wie Nasszellen werden mechanisch entlüftet. Küchen mit Umlufthauben.

Sanitäranlagen

Ausstattung der Nasszellen gemäss Referenzauswahl durch Architekten. Warmwasserzählung für jede Wohnung. Waschmaschine und Trockner befinden sich jeweils in der Wohnung im Abstellraum.

Küchen

Einteilung und Anordnung gemäss Plan Architekt. Apparate, Fronten, Abdeckung nach Auswahl Käufer (Budgetbetrag nach separater Budgetliste).

Aufzüge

Liftnanlage nach Standardunternehmer in bestehendem Schacht, gemäss behördlichen Vorschriften und SIA-Normen, behindertengerecht.

AUSBAU 1

Innere Verputzarbeiten

Sanierung der verputzten Wände und Decken gemäss Raumbblätter Architekt. Neue Wände verputzt und gestrichen nach Angabe Architekt.

Metallbauarbeiten

Konstruktion von fünf neuen Balkonen. Stahlkonstruktion. Balkonplatte vorgefertigt z. B. aus Mineralguss. Balkongeländer aus Schmiedeeisen.

AUSBAU 2

Wohnungstüren

Wohnungstüren nach Vorschriften in Absprache mit der Denkmalpflege. Ertüchtigung bestehender Türen EI 30 und Erfüllen der Anforderung an den Schallschutz. Neue Türen werden nach altem Vorbild nachgebaut.

Wohnungsinterne Türen

Bestehende Türen werden restauriert, eingepasst und justiert. Entfernen bestehender Farbschichten, gestrichen. Neue Türen als Tapentüren an Wandfarbe angepasst.

Schreinerarbeiten

Bestehende Wandtäfer restaurieren und ergänzen gemäss Raumbblätter Architekt, alle Holztafer werden gestrichen, Farbe gemäss Konzept Architekt. Bestehende Holzdecken werden original belassen. Bestehende Wandschränke werden restauriert, gestrichen, Farbe gemäss Konzept Architekt. Neue Wandschränke, Schrankfronten Art und Farbe gemäss Konzept und Plan Architekt/Auswahl Käufer. Vorhangbretter in innere Fensterverkleidung integriert (Budgetbetrag nach separater Budgetliste).

Bodenbeläge aus Holz

Parkett Eiche mit Randfries, Verlegeart/Muster gemäss Raumbblätter Architekt. Verschiedene Höhen von Sockelleisten gemäss Plan Architekt/Bestand.

Bodenbeläge aus Platten

Neue Plattenbeläge für die Erschliessung in Anlehnung an den Bestand. Nasszellen mit neuem Plattenbelag. Terrassenboden mit Platten auf Stelzlagern verlegt. Auswahl gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt.

Plattenbeläge Nasszellen

Plattenbeläge in den Nasszellen. Auswahl gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt/Auswahl Käufer.

Stuckaturen

Sanierung der vorhandenen Stuckaturen gemäss Angaben in den Raumbblättern Architekt.

Cheminée

Cheminées mit Kaminanlagen in den Wohnungen HT 3.1 und 3.3. Art und Materialisierung gemäss Konzept und Plan Architekt.

Innere Malerarbeiten

Innentüren, Täfer und Einbauschränke gestrichen. Wände und Decken gestrichen. Sämtliche Farben gemäss Auswahl Käuferschaft.

UMGEBUNG

Umgebungsgestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.



Kontakt und Beratung

Schloss Salis Zizers AG

Vialstrasse 18

7205 Zizers

+41 81 322 87 07

info@schloss-zizers.ch

www.schloss-zizers.ch



SCHLOSS ZIZERS