

Am Flüelabach

## 4.5-Zimmerwohnung am Flüelabach

Wohnung am Flüelabach – Ihr Zweitwohnsitz in Davos

An der Flüelastrasse 3 steht eine helle und moderne 4.5-Zimmerwohnung als Zweitwohnsitz bzw.

Ferienwohnung zum Verkauf. Zum Angebot gehören zudem ein Aussenparkplatz im Eigentum sowie ein Garagenparkplatz in Miete.

Das Wohnhaus befindet sich auf der sonnigen Talseite und bietet einen wunderschönen Blick in die Davoser Berglandschaft. Sportbegeisterte profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Langlaufloipen, Wanderwegen und Bikerouten. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Parsennbahn sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar.

Dank der optimalen Lage entstehen lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Die Wohnung verfügt über eine private Waschmaschine mit Tumbler. Der Balkon bietet einen herrlichen Ausblick – hier geniessen Sie direkte Sonneneinstrahlung über weite Teile des Tages.

Im Treppenhaus steht ein Lift zur Verfügung, der auf jeder Etage hält. Wände und Decken werden weiss verputzt und gestrichen; im Wohn- und Eingangsbereich ist die Decke abgehängt, was eine flexible und moderne Lichtplanung ermöglicht. In den Schlafzimmern sowie im Wohn- und Essbereich wird ein hochwertiger Eichenparkett verlegt.

Die Nasszellen sind mit edlen Feinsteinzeugplatten mit Valserquarzitoptik ausgestattet. Hochwertige Armaturen und stilvolle Regenduschen sorgen für ein exklusives Badezimmererlebnis.

Die Küche entspricht dem Standard einer Eigentumswohnung und ist mit hochwertigen Geräten der Firma Siemens ausgestattet – ideal für alle, die Qualität und Komfort schätzen.



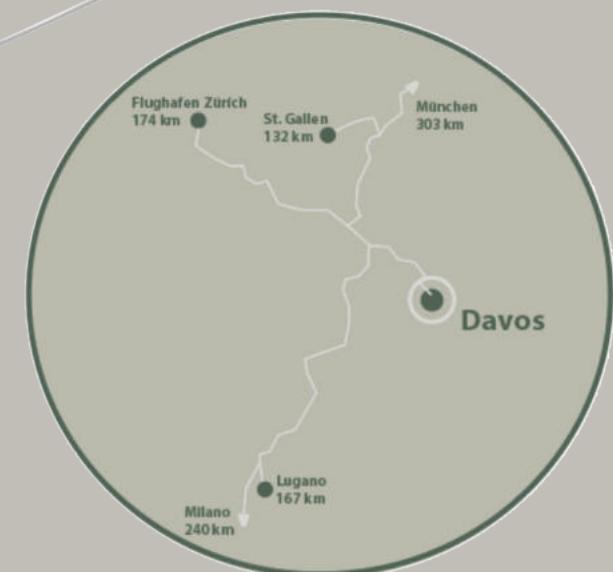
*Am Flüelabach*

RENO  
L  
RENT

# Davos Dorf

In der Nähe:

- Bus
- Bahnhof
- Parsennbahn
- Information
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten/Schule
- Adventure Park Davos Färich
- Langlaufloipen
- Skilift
- Strandbad Davos



Die 4.5-Zimmerwohnung liegt am Ortsanfang von Davos Dorf, direkt am Eingang zum malerischen Flüelatal. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr gelangt man dennoch schnell und bequem zum gewünschten Ziel. Zwei Bushaltestellen befinden sich jeweils direkt gegenüber vom Haus und der Bahnhof Davos Dorf ist nur 400 Meter entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene Restaurants sind in ebenfalls kurzer Gehdistanz erreichbar.

Wichtige Arbeitgeber wie das renommierte Lawinenforschungszentrum und das Physikalisch-Meteorologische Observatorium Davos befinden sich ebenfalls in nächster Umgebung, so dass ein kurzer Arbeitsweg gegeben ist.

Sie werden die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Freizeitan geboten besonders schätzen. Die Talstation der Parsennbahn, welche in eines der beliebtesten Ski- und Wандерgebiete der Region führt, ist nur 650 Meter oder zwei Busstopps entfernt. Die Langlaufloipen und der Übungsskilift im Bündaquartier sind ebenfalls einfach zu Fuss erreichbar. Der idyllische Davosersee lädt zu jeder Jahreszeit zu gemütlichen Spaziergängen, herausfordernden Joggingrunden oder einfach zum Verweilen ein. Weitere sportliche Möglichkeiten sind im Adventure Park Davos Färich und auf den zahlreichen Wander- und Bikewegen vorhanden.

Die 4.5-Zimmerwohnung bietet hervorragende Wohnqualität auch eine attraktive Lage. Wer hier wohnt und Ferien macht, profitiert von der Kombination aus der Nähe zur Natur und dennoch keinen weiten Weg in die Stadt. Für Familien und Outdoor-Enthusiasten sind somit ideale Rahmenbedingungen gegeben.









Aussicht nach Süden

# **Objektübersicht**

## **Raumprogramm:**

Eingangsbereich mit Garderobe

3 Schlafzimmer

Wohn- und Essbereich

Küche

Bad/WC

Tages-WC

Kellerabteil

## **Parking:**

Aussenparkplatz

Garagenplatz in Miete

## **In der Gemeinschaft:**

Waschküche

Skiraum

# **Umbaukonzept als Gesamtdienstleister**

## **Übersicht:**

Eingangsbereich mit Garderobe

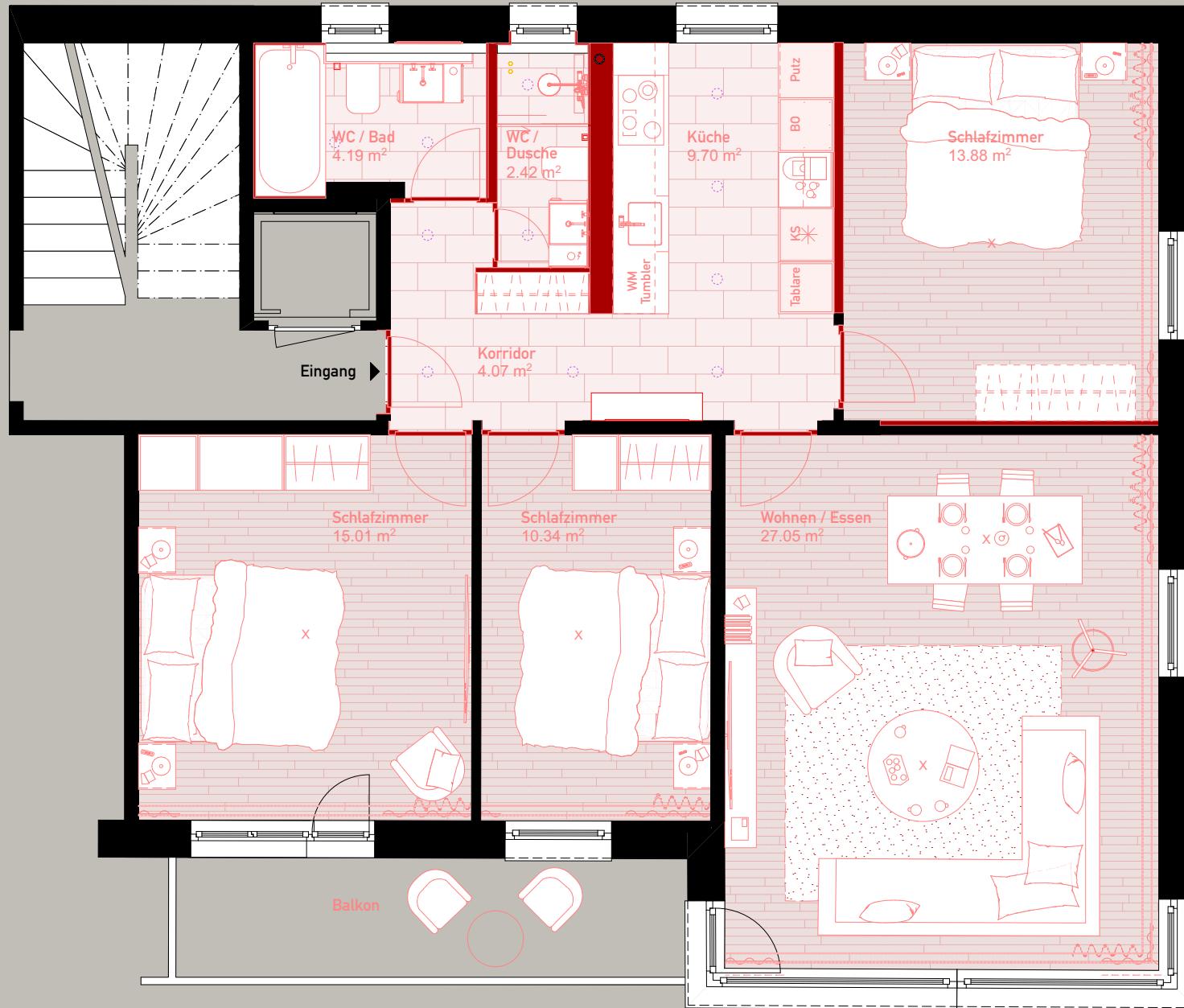
3 Schlafzimmer

Wohn- und Essbereich

Küche

Bad / WC

Dusche / WC



Grundriss Umbaukonzept im Massstab 1:50

102.69m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



Wohn- und Esszimmer



**Wohn- und Esszimmer**

**Korridor / Küche**





Küche

**Bad / WC**



Dusche / WC





Schlafzimmer 01



Schlafzimmer 02



Schlafzimmer 03

# Käuferbaubeschrieb

vom 15.12.2025

## Bemerkungen

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche vom Wohnungskäufer werden individuell geplant, sofern dies statisch und bauphysisch möglich ist.
- Die in den Plänen eingezeichnete Möbelierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.

## Definition Verkaufsfläche

- Zur Verkaufsfläche gehören alle Räumlichkeiten auf dem Wohngeschoß inklusive 30cm der Außenwand sowie die Hälfte der Wohnungstrennwand und ganzen Treppenhauswand
- Abgezogen von der Fläche werden die Steigzonen mit dem Innenmaß

## Baumeisterarbeiten

- Allgemeiner Rückbau von Nasszellen, Küche, Türrahmen sowie Bodenbeläge
- Rückbau von Wand im Eingangs- bzw. Küchenbereichs

## Fenster

- Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Verglasung

## Elektroanlage

- Ersatz der Kompletten Elektro-Installationen sowie Tableau
- Alle Elektroabdeckungen (Schalter, Steckdosen etc.) in Kunststoff weiss oder schwarz auf Holz
- Im Eingangsbereich sowie Küche Deckenanschlüsse mit Einbauspots
- Beleuchtungsansteuerung über Schalter-/ Steckdosenkombinationen
- indirekte Deckenbeleuchtung im Wohnbereich
- Im Wohn- und Essbereich einen Deckenlampenanschluss, 1-2 geschaltete Steckdosen
- In den Nasszellen einen Wandanschluss für Spiegelschrank
- Leerrohr für Dusch-WC in Installationsvorwand
- In den Schlafzimmern 1 Deckenlampenanschluss, 2-3 Steckdosen sowie 1 Multimediaanschluss als Leerrohr
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände
- Deckenspots werden dimmbar ausgeführt

## Heizungsanlage

- bleibt wie bestehend

## Lüftungsanlage

- Lüftung durch Fenster wie Bestand

## Saniätinstallationen

- Sanitärinstallationen in GIS-Wandkonstruktionen
- Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen
- Ein Kombi-Gerät mit Waschmaschine und Tumbler in der Küchenfront
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind im Grundriss ersichtlich

## Kücheneinrichtung

- Einbauküche mit hochwertigen Fronten und Natursteinabdeckung, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Induktions- Glaskeramikkochfeld
- Ausführung und Einteilung für die Küchen und Garderoben Dossiers Holz Bernhard AG

## **Gipserarbeiten**

- Decken im Eingangsbereich sowie Wohn- und Essbereich heruntergehängt
- Sämtliche Wände mit Abrieb 1mm mit leichter Struktur, weiss gestrichen
- bei den Wohnzimmerfenstern je zwei Vorhangschienen auf die bestehende Decke montiert

## **Schreinerarbeiten**

- Einbaugarderobe sowie Kleiderschränke in den Schlafzimmern
- Wandmontage von Nachttischen jeweils seitlich an die Betten
- Waschtischunterbauschränke in den Nasszellen mit jeweils einer Schublade

## **Türen**

- Alle Türen + Zargen werden vollständig ersetzt Ausführung Futtertüren in Fichte
- Ersatz der Wohnungstüre in Fichte
- Zimmertüren innen, ohne Planetabdichtung ausschliesslich Badezimmertüren

## **Schliessanlage**

wie bestehend

## **Bodenbeläge**

- Wohnzimmer sowie Schlafzimmer Eichen-Parkett
- Eingangsbereich, Korridor und Nasszellen Feinsteinzeug in Valser Optik

## **Wandbeläge**

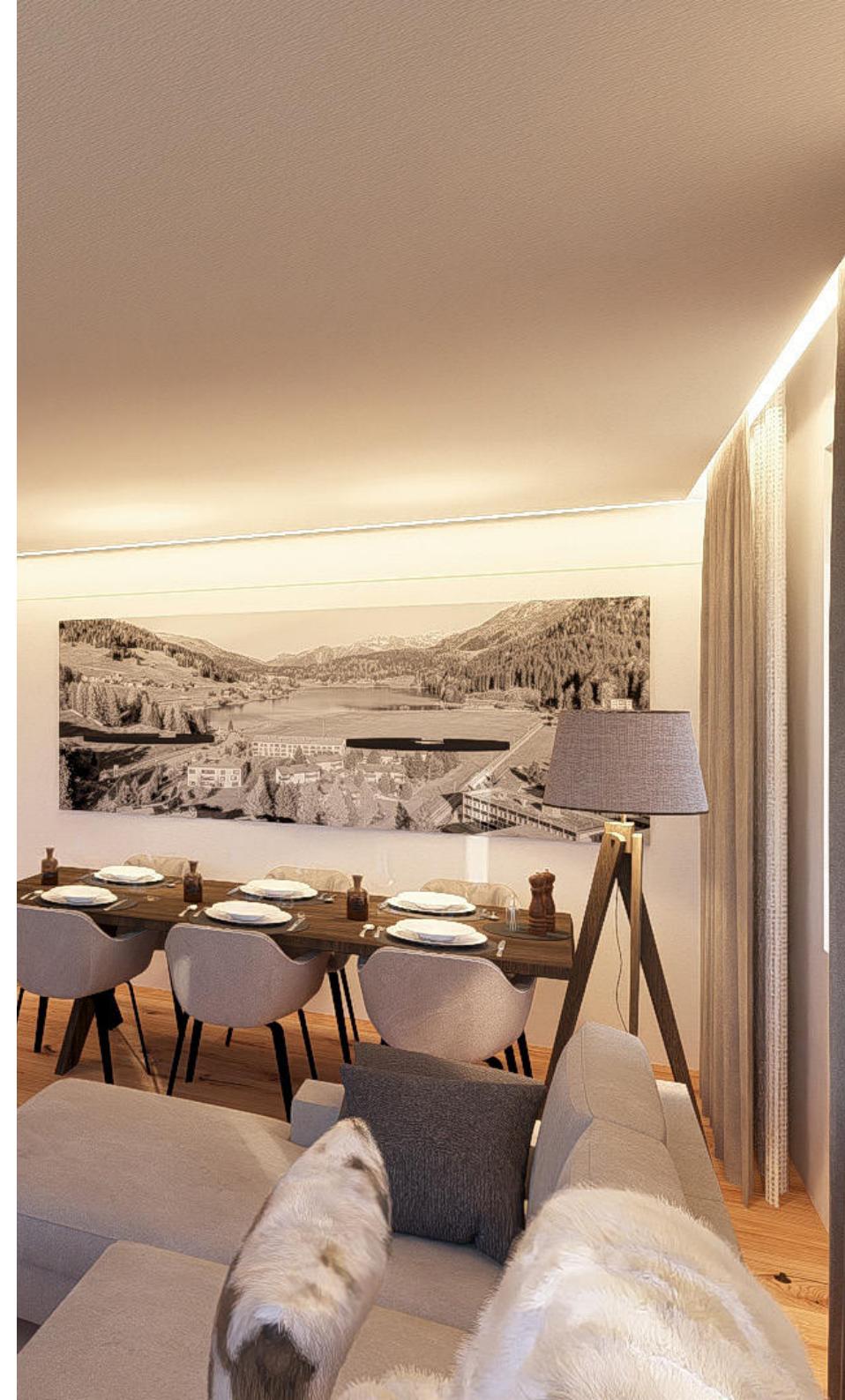
- Wände in den Nasszellen mit Plattenbelag in Nassbereichen sowie Dusche und Badewanne raumhoch

## **Innere Malerarbeiten**

- Wandputze weiss gestrichen

## **Möblierung**

Die vollständige Möblierung ist in einem separaten Dossier beschrieben und wird gemäss den vorgestellten Visualisierungen umgesetzt. Somit erfolgt die Übergabe der 4.5-Zimmerwohnung schlüsselfertig.



# Kostenzusammenstellung

## BKP 211 Baumeisterarbeiten

Rückbau Küche, Nasszellen, sowie Wand zum Korridor

## BKP 221 Fenster

Ersatz der Fenster

## BKP 228 Lamellenstoren

Ersatz aller Lamellenstoren

## BKP 230 Elektro

Ersatz aller Abdeckplatten, Spots sowie Steckdosen

Anschliessen der neuen Küche sowie Spiegelschränke

Ersatz des Tableaus

## BKP 240 Heizung

Entfernen und entleeren der Heizkörper, Ersatz der Ventile

## BKP 250 Sanitär / Sanitärapparate

Abhängen und Wiederanschluss der neuen Küche und Sanitärapparäte

## BKP 258 Kücheneinrichtung

Ersatz der Küche

## BKP 273 Schreinerarbeiten

Schränke in jedem Schlafzimmer

offene Garderobe sowie Waschtischunterbaumöbel

## BKP 281 Bodenbeläge aus Platten

Verlegen von Platten im Eingangs-, Korridor- und Küchenbereich

## BKP 285 Malerarbeiten

Streichen der ganzen Wohnung in RAL 9016 weiss

## BKP 287 Baureinigung

Reinigung der ganzen Wohnung nach Umbau

Zwischenreinigung falls nötig

## BKP 291 Bauleitung / Architektur

## BKP 600 Reserve / Unvorhergesehenes

## BKP 900 Möblierung

kann auf Wunsch gem. separatem Dossier vereinbart werden

Die Umbaukosten für ein schlüsselfertiges Objekt erhalten Sie auf Anfrage.

## BEMERKUNGEN

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend.

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.



# IHRE LOKALEN ANSPRECHPARTNER

**BAUHERRSCHAFT**  
**Reno Rent AG**

**PLANUNG**  
**Reno Rent AG**  
Lorena Geronimi  
081 413 30 00  
[info@renorent.swiss](mailto:info@renorent.swiss)

**VERKAUF / BERATUNG**  
Herr Marc Kunz  
079 387 62 89  
[marc@rki.ch](mailto:marc@rki.ch)

