



Wohlfühlen in Obersaxen Misanenga

eine attraktive 2.5-Zimmer-Wohnung
in Obersaxen Misanenga



Verkauf & Beratung

immobilias.ch
Franca Strasser & Bruno Wellinger
Poststrasse 1
7130 Ilanz
Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch





Standort

Diese attraktive 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss der Liegenschaft «Mutta 3». Sie befindet sich an schöner Aussichtslage in Obersaxen Misanenga, nur wenige Gehminuten vom Skilift und dem Freizeitpark Rufali entfernt. Die Walsergemeinde Obersaxen liegt auf 1000 – 1400 m ü. M., umgeben von einer beeindruckenden Landschaft mit der unerschöpflichen Vielfalt von Naturerlebnissen, mit Seen, Wäldern und Bergen. All dies macht diesen Ort so einmalig!

Obersaxen gehört zur Skiregion «Obersaxen – Piz Mundaun – Val Lumnezia». Skifahrer wie auch Snowboarder kommen in diesem Skigebiet voll auf ihre Kosten. Die weitläufige Skiregion bietet 120 km Pisten aller Schwierigkeitsgrade sowie herrliche Langlaufloipen, ein Natureisfeld und verschiedene Schlittenwege. Aber auch im Sommer bietet Obersaxen unzählige Erlebnismöglichkeiten: wunderschöne Wanderwege, erlebnisreiche Biketouren und ruhige Bergseen.

Ein weiteres Highlight der Region ist der Rufalipark in Misanenga mit seinem vielseitigen Angebot. Das Eisfeld mit der Eisstockbahn, das Spielparadies für Jung und Alt, der Badensee sowie ein vielseitiges kulinarisches Angebot werden Sie zu begeisterten Besuchern des Parks machen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Obersaxen von Zürich oder St. Gallen innerhalb von 2½ Stunden erreichbar, mit dem Auto ab der Autobahnausfahrt Reichenau in ca. 40 Minuten. Innerhalb von ca. 20 bis 40 Minuten können die nächstgrösseren Orte wie die Weisse Arena von Flims/Laax, das Valsertal mit der bekannten Felsen-Therme, Disentis oder die Kantonshauptstadt Chur erreicht werden.





Objektbeschreibung

Die Überbauungen «Mutta 1», «Mutta 2» und «Mutta 3» wurden 1989 realisiert und befindet sich an sonniger und ruhiger Lage, mit schöner Aussicht. Sie sind sehr gut erhalten und haben einen überzeugenden Auftritt.

Die zum Verkauf stehende 2.5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Überbauung «Mutta 3», mit insgesamt 5 Wohnungen, 4 Garagen und diverse Aussenparkplätze. Diese Eigentumswohnung hinterlässt einen sehr gemütlichen und gepflegten Eindruck.

Anfangs 2017 wurde eine neue Heizanlage mit Zentralversorgung, Wärmepumpe mit drei Erd-

sonden sowie eine Solaranlage eingebaut. Renoviert sind auch die Fenster mit einer dreifachen Verglasung.

Die 2.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und hat gesamt ca. 45.5m² Wohnfläche auf einer Ebene. Sie ist eine gemütliche Wohnung mit guter Raumaufteilung. Vom Entrée aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, die Küche mit Essplatz und auf den schön gelegenen Balkon sowie in das Schlaf- und Badezimmer. Im Erdgeschoss befinden sich die Waschküche und Garage.





Entrée/Garderobe

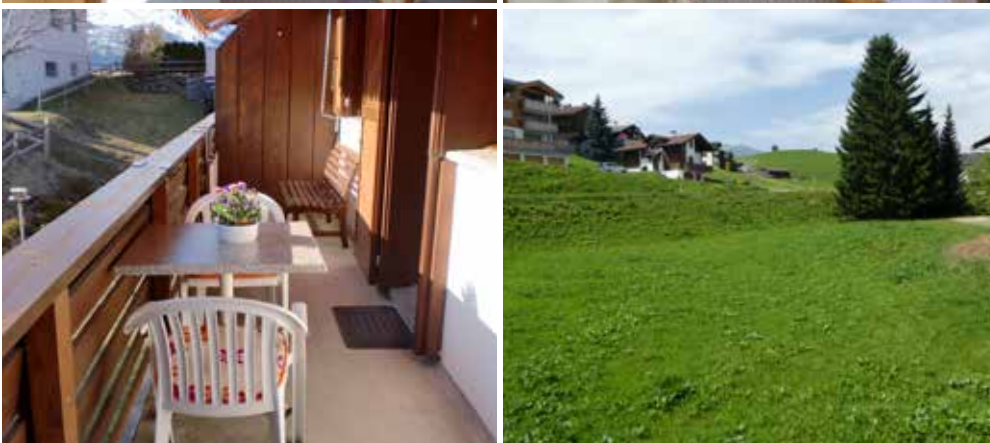
Vom Strassenniveau aus gelangen Sie über eine Aussentreppe zur Wohnung. Direkt vor dem Wohnungseingang stehen zwei Schränke als Putz-/oder Lagerfläche zur Verfügung. Das Entrée ist einladend gestaltet. Die eingebaute Garderobe mit Schrank ist in Holz ausgebaut

und bietet ausreichend Platz für Mäntel, Handschuhe und Sonstiges. Der Eingangsbereich ist mit pflegeleichtem, hellbraunem Plattenboden ausgestattet.



Wohnraum

Der grosse Wohnraum mit Holzdecke ist sonnig, gut konzipiert und strahlt eine angenehme Behaglichkeit aus. Von hier geniessen Sie den Blick in die Natur und umliegende Bergwelt. Der helle Teppich passt sehr gut zu den diversen Holzarbeiten. Dieser Raum lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den grossen und sonnigen Balkon.



Balkon

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schön gelegenen und grossen Balkon mit herrlichem Blick auf die Natur und umliegende Bergwelt. Hier werden Sie Ihr Frühstück oder abends ein Glas Wein mit Freunden geniessen oder ein relaxtes Sonnenbad nehmen.





Küche mit Essplatz

Die offene Küche ist gut eingerichtet und lädt so zum genussvollen Kochen ein. Sie ist mit Kühlschrank, Keramikkochfeld, Dampfabzug und Backofen gut ausgerüstet und bietet viel Stauraum. Der hellbraune Plattenboden ist pflegeleicht und passt gut zu den beigeen Küchenfronten. Die integrierte Essecke mit Eckbank lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Ein

Büchergestell wurde als sinnvolles Element zur Trennung von Küche mit Essplatz und Wohnzimmer gewählt.



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist gross, ruhig gelegen und lädt zum erholsamen Schlafen ein. Die Holzdecke und der Einbauschranks aus Holz geben dem Raum eine zusätzliche wohlige Stimmung. Der schöne Ausblick beim Erwachen auf die Bergwelt wird Sie begeistern. Im Schlaf- und Wohnraum wurde ein heller Teppich verlegt.





Badezimmer

Das Badezimmer hat ein Fenster, ist funktionell und gut eingerichtet und umfasst eine Dusche mit Lavabo, Spiegelschrank und WC.

Das Bad ist mit pflegeleichten, bräunlichen Wand-/ Bodenplatten ausgestattet.



Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die grosse Waschküche zur allgemeinen Nutzung. Die zur Wohnung gehörende Garage Nr. 1 liegt unmittelbar vor dem Haus. Der Keller ist in der Garage integriert.



Umschwung

Der Umschwung ist Allgemeingut. Sträucher und Umgebung werden vom Hauswart gepflegt.





Ski in – Ski out

In kurzer Gehdistanz von Ihrer Wohnung erreichen Sie den Skilift Misanenga, der Sie direkt ins Skigebiet Obersaxen – Piz Mundaun – Val Lumnezia bringt. Morgens können Sie ab dem Haus auf Ski zum Lift und abends direkt bis vor das Haus fahren.

Die Überbauung «Mutta» ist eine durchdachte und architektonisch ansprechende Liegenschaft. Sie liegt harmonisch eingebettet in Natur und Umgebung. Das Haus strahlt mit seinen integrierten Holzbaulementen Ruhe und Besonnenheit aus, es wirkt widerstandsfähig und bietet so seinen Bewohnern ein sicheres und wohliges Zuhause.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 2.5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

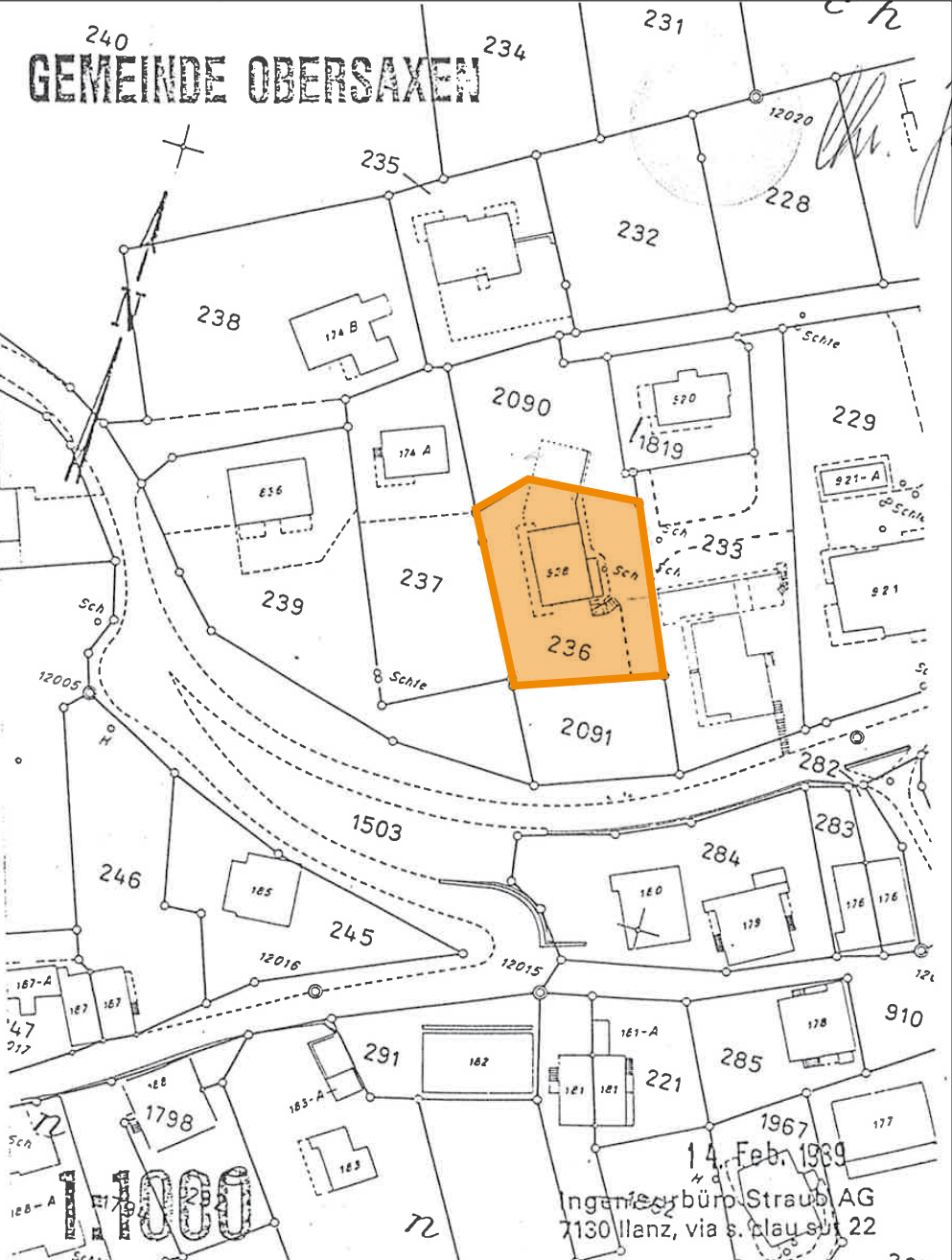
Verkaufspreis CHF 275 000.–
inkl. Einrichtungen,
Möblierung und Garage

Nebenkosten ca. CHF 3000.– pro Jahr
inkl. Erneuerungsfond

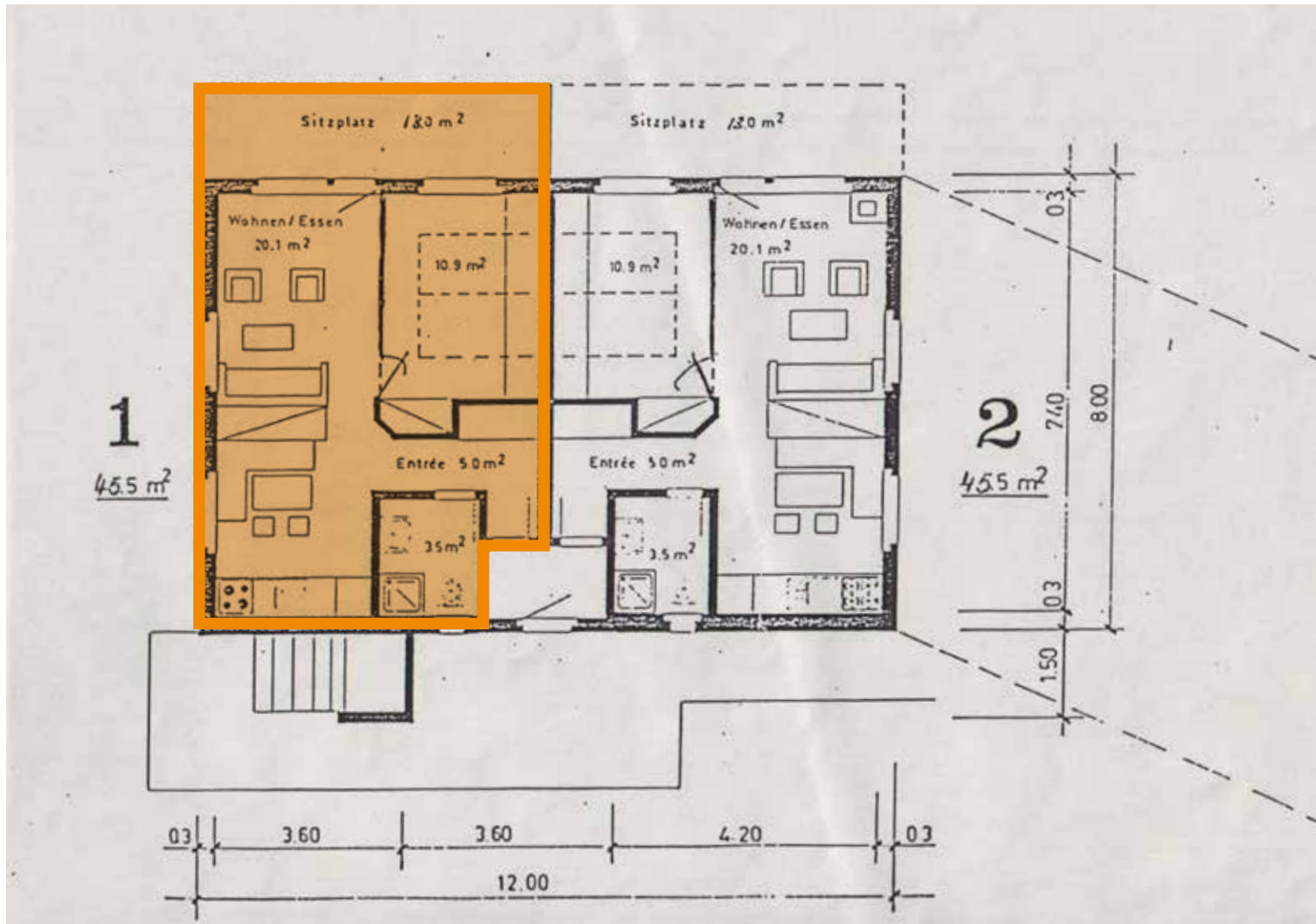
PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



Zonenplan



Grundriss



Grundriss UG

