



## Die charmante 3.5-Zimmer-Wohnung in Alvaneu nahe Lenzerheide und Davos

### **Beratung & Verkauf**

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





## Standort

Diese gemütliche 3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich an schöner Aussichtslage am Dorfe von Alvaneu Dorf, das zu der Fusionsgemeinde Albula/Alvra mit den Dörfern Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel gehört. Alvaneu-Dorf ist ein kleines, auf 1200 m.ü.M. gelegenes Dorf im Albulatal an der Route Tiefencastel–Davos. Auf einer sanft ansteigenden Bergterrasse gelegen, genießt es zu jeder Jahreszeit viel Sonnenschein und einen wunderbaren Blick in die umliegenden Berge. Im Gegensatz zu vielen anderen Ferienorten hat man in Alvaneu die Berge nicht direkt «vor der Nase», im Gegenteil, man genießt eine Weite, die sich zusammen mit der Ruhe zu einem sehr angenehmen, einzigartigen Ambiente ergänzt.

In Alvaneu-Dorf gibt es einen Dorfladen, eine Arztpraxis, ein auch kulinarisch attraktives Restaurant sowie im Winter eine Langlaufloipe wie auch ein kleines Natureisfeld für Schlittschuhläufer, im Sommer bieten sich viele Wanderwege zur körperlichen Betätigung an. Im tiefer gelegenen Alvaneu-Bad (1000 m.ü.M.) stehen im Sommerhalbjahr ein 18-Loch-Golfplatz, ganz-

jährig ein hübsches Thermalbad und im Winter die einzigartige Skaterstrecke von Alvaneu entlang der Albula nach Tiefencastel samt Shuttle-service zur Verfügung.

In den nahen gelegenen, bestbekanntesten Kurorten Lenzerheide und Davos finden sich zahlreiche Sommer- und Wintersportangebote, Sportgeschäfte, Shopping-Gelegenheiten, Grossverteiler wie auch vielfältige kulinarische Angebote sowie Events für jeden Geschmack. Noch näher bei Alvaneu liegt das malerische Dorf Filisur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Restaurants und dem weltberühmten Viadukt der Rhätischen Bahn.

Alvaneu-Dorf ist bequem mit dem Auto erreichbar (2 Stunden ab Zürich) und besitzt mit Postauto-Linien eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Alvaneu-Dorf ist ein idealer Ort für alle, die eine sehr ruhige, sonnige Lage in vollen Zügen genießen und gerne je nach Lust und Laune die Angebote der nahegelegenen Kurorte in Anspruch nehmen wollen.





## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 3.5-Zimmer-Wohnung profitiert von der sehr grossen Terrasse, auf der sich die ausgesprochen gute Sonnenlage im Sommer wie auch im Winter optimal geniessen lässt. Stets ist es auch der weite Rundblick in die Berge, der sehr viel zum Charme dieser Wohnung im Hochparterre beiträgt. Sie ist vom eigenen Abstellplatz in der Tiefgarage auf kurzem Weg erreichbar und bietet auf 69m<sup>2</sup> alles, was es für kürzere oder längere Aufenthalte braucht. Die Wohnung ist bei Warmwasserversorgung und Elektroheizung autonom, der nordische Warmluftofen lässt sich auch zum Grillieren gut verwenden. Das eigene Kellerabteil sowie die Infrastruktur zur Mitbenutzung wie Waschküche, Ski- und Veloraum, grosszügiger Gemeinschaftsraum mit Tischtennis, sind bestens erreichbar.

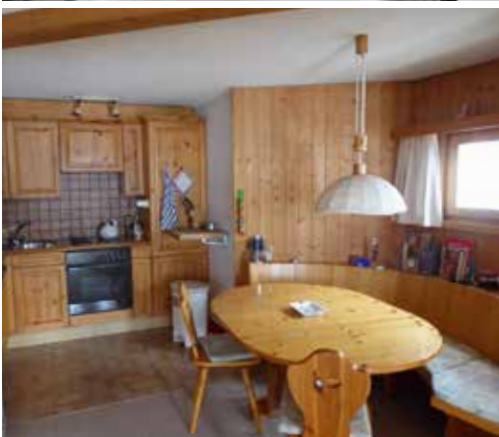
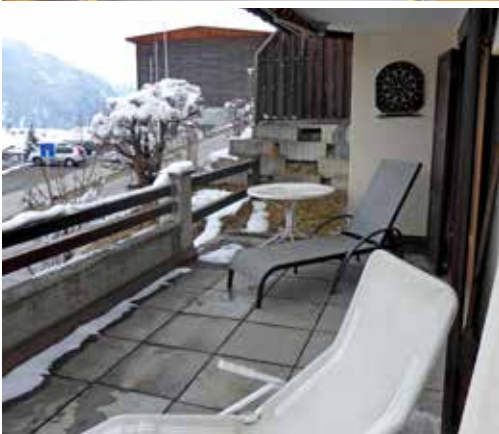
Die Eigentümer der sieben Wohnungen sind in der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft «Sa-

londer A» sehr gut organisiert, die beauftragte Verwaltung sorgt für die Koordination aller gemeinsamen Belange und organisiert die notwendigen Unterhalts- und Renovationsarbeiten. Der regelmässig gespiesene Erneuerungsfonds ist die finanzielle Basis für den kontinuierlichen Unterhalt der Liegenschaft, die sich deshalb in einem ausgezeichneten Zustand befindet.

Das beauftragte Hauswartehepaar zeichnet sich durch vorbildlichen Einsatz aus, wohnt in Alvanu und kümmert sich im Winter um die Schneeräumung und im Sommer um die schöne Bepflanzungen der zum Haus gehörenden Umgebung.

Die Wohnungen der Liegenschaft werden als Zweitwohnungen genutzt, der rücksichtsvolle Umgang der Miteigentümer miteinander führt zu einer angenehm entspannten, ruhigen Wohnatmosphäre.





## Wohn-/Essraum

Das grosse, helle Wohnzimmer ist das Zentrum der Wohnung. Der nordische Warmluftofen setzt besonders in der kalten Jahreszeit einen gemütlichen Akzent in diesem Raum, der durch die schmucken Erkerfenster sowie die rustikalen Holzbalken an der Decke noch verstärkt wird. Ein weiteres Plus ergibt sich aus der Aussicht in die Bergwelt, die sich auch von hier aus durch die grosszügige Verglasung bestens geniessen lässt.

## Balkon

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den grosszügigen Balkon, der nicht nur über die ganze Front, sondern auch die Seite der Wohnung hinzieht. Der Balkon ist im Winter wie im Sommer von morgens bis abends besonnt, er bietet zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Blick in die umliegende Bergwelt. Diese Umgebung ergibt zusammen mit der ruhigen Lage

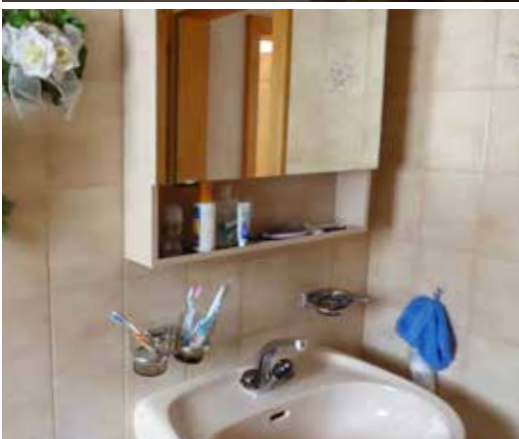
Die integrierte, offene, voll ausgestattete Küche ist ganz in Holz gehalten und ergänzt die rustikale Atmosphäre der Wohnung. Zum gemütlichen Essen lädt der runde, ausziehbare Esstisch mit der passenden, gerundeten Sitzbank.

einen einzigartigen Ort der Entspannung. Auf diesem Balkon ist genügend Platz für Liegen, einen Esstisch und auch den Holzvorrat für den Warmluftofen.

## Küche

Die offene Küche ist ganz in Holz gehalten und verstärkt von der Optik her die heimelige Atmosphäre der Wohnung. Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und diverse Einbauschränke und Arbeitsflächen gehören zu dieser Küche, die sich durch eine bemerkenswerte Funktionalität auszeichnet. Die Küche bezieht das Warmwasser aus dem wohnungseigenen Boiler.





## Elternschlafzimmer

In diesem Schlafzimmer kann man sich gemütlich einrichten: Es gibt viel Platz für Doppelbett/zwei Betten sowie Kommode und/oder Kleiderschrank. Das Besondere an diesem Zimmer ist die absolute Ruhe, die hier besonders gut zum Ausdruck kommt. Zusammen mit der Höhenlage sorgt sie für allerbeste Schlafqualität.

## Kinder-/Gästezimmer oder Büro

Dieses Zimmer lässt sich als zweites Schlafzimmer für Kinder oder Gäste wie auch als Arbeitsraum nutzen. Auch dieses Zimmer profitiert von der absolut ruhigen Lage.

## Badezimmer

Das Badezimmer darf als sehr funktional bezeichnet werden. Hier wurde kein Platz unnötig verschwendet, der Raum ist mit Bad/Dusche, WC und Lavabo mit Spiegelschrank optimal genutzt. Die Warmwasserversorgung wird vom eigenen Boiler sichergestellt.





## Entrée/Garderobe

Schon die Wohnungstür aus schönem Holz signalisiert den gemütlichen Charakter der Wohnung, der sich im Entrée fortsetzt. Ebenfalls in Holz gehalten sind die Zimmertüren sowie Garderobe und Einbauschränk, der sich bestens als Erweiterung der Garderobe oder als Putzschrank nutzen lässt.



## Untergeschoss

Im Untergeschoss des Hauses findet sich das zur Wohnung gehörende, abschliessbare Kellerabteil sowie die Nebenräume zur gemeinschaftlichen Benützung.

Der zur Wohnung gehörende Auto-Abstellplatz befindet sich in der Tiefgarage, die von der Wohnung aus auf kurzem Weg erreichbar ist. Die Tiefgarage lässt sich mit einem Sender oder dem Wohnungsschlüssel von aussen öffnen.

Die Waschküche verfügt über Waschmaschine/Tumbler und kann zum Trocknen der Wäsche genutzt werden. Wer den Raum nutzen will, reserviert ihn nach seinen Bedürfnissen in der aufliegenden Benutzerliste.



In Ski- und Veloraum können die Sportgeräte untergebracht werden, diese Räume sind für die sichere Aufbewahrung stets abgeschlossen und mit dem Wohnungsschlüssel zugänglich.





## Haus «Salonder A»

Die Überbauung «Salonder» ist eine schöne und architektonisch spannend gebaute Liegenschaft. Sie liegt an herrlicher Lage, eingebettet in Natur und Umgebung. Sie strahlt Ruhe und Besonnenheit aus und bietet seinen Bewohnern ein sicheres und wohliges Zuhause.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 3.5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

**Verkaufspreis** CHF 325 000.–  
inkl. Einrichtungen

**Stellplatz TG** CHF 25 000.–

**Nebenkosten** ca. CHF 4700.–  
pro Jahr inkl. Einlage  
Erneuerungsfonds

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



## Zonenplan





# Grundriss

