



## Die schöne und gemütliche 2-Zimmer-Dachwohnung in Obersaxen/Misanenga



### **Beratung & Verkauf**

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





## Standort

Diese attraktive und sehr gepflegte 2-Zimmer-Dachwohnung befindet sich an schöner Aussichtslage in Misanenga/Obersaxen, nur wenige Gehminuten vom Skilift und dem Freizeitpark Rufali entfernt. Die Walsergemeinde Obersaxen liegt auf 1000 m – 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 Badesee 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 45 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 Eigentumswohnung befindet sich in der Überbauung Cresta, die 1990 realisiert wurde. Das Mehrfamilienhaus umfasst vier Wohnungen und wenige Schritte entfernt, eine geräumige Tiefgarage. Die Liegenschaft befindet sich an sonniger und ruhiger Lage, mit schöner und unverbaubarer Aussicht.

Die Dachwohnung sowie die gesamte Liegenschaft sind in gutem Zustand. Die Überbauung Cresta hat einen schönen und gepflegten Auftritt.

Die 2-Zimmer-Dachwohnung hat gesamt ca. 45m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist eine echte «Wohlfühl»-Wohnung mit guter Raumaufteilung. Vom Entrée aus gelangen Sie in das Wohn/Esszimmer, die Küche und den schön gelegenen Balkon sowie in das Schlafzimmer und Badezimmer. Unmittelbar neben dem Wohnhaus be-

findet sich der Aussenabgang in den grosszügigen Keller- und Skiraum, zur Waschküche und zum Technikraum. Der Zugang zu der Tiefgarage befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Zu der Wohnung gehört der Abstellplatz Nr. 12 in der Tiefgarage. Die Wohnung ist mit Elektrobodenheizung bzw. mit Elektrokonvektoren ausgestattet.





## Wohn-/Esszimmer

Das Wohn-/Esszimmer ist sonnig, gut konzipiert und strahlt mit der schönen Holzarbeit der Dachuntersicht, eine angenehme Behaglichkeit aus. Von hier aus genießen Sie den Blick in die Natur und umliegende Bergwelt. Die gemütliche Essecke mit der Eckbank lädt zum gemütlichen beisammen sein ein. Hier werden Sie bestimmt viele schöne Stunden mit der Fami-

lie, Freunden und Gästen verbringen. Der helle Teppich passt sehr gut zu den diversen Holzarbeiten.



## Küche

Die Küche ist attraktiv und gut eingerichtet und lädt so zum genussvollen Kochen ein. Sie ist mit Kühlschrank, Keramik Kochfeld, Dampfzug, und Backofen ausgerüstet und bietet genügend viel Stauraum. Der Tonplattenboden ist pflegeleicht und passt harmonisch zu den Echtholzfronten, der Holzdecke und dem Teppichboden des Wohn-/Essbereichs.



## Balkon

Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangen Sie auf den lauschigen und schön gelegenen Balkon, mit Blick auf die Natur und umliegende Bergwelt. Hier werden Sie Ihr Frühstück oder abends ein Glas Wein mit Freunden genießen; oder einfach geruhige Stunden erleben.







## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist gross, ruhig gelegen mit herrlichem Blick auf die Bergwelt. Der Raum mit der schönen Holzdecke strahlt eine Wohlfühl Atmosphäre aus und lädt so zum erholsamen Schlafen ein. Der Einbauschränk aus Holz bietet genügend viel Stauraum.



## Badezimmer

Das Badezimmer hat ein Fenster und ist geräumig und gut eingerichtet. Die hellen Boden- und Wandplatten lassen viel Spielraum für unterschiedliche Dekorationen zu.

Das Bad umfasst eine Badewanne, Doppel Lavabo, Spiegelschrank und WC.



## Entrée/Garderobe

Das Entrée ist einladend gestaltet. Die eingebaute kleine Garderobe in Holz bietet Platz für Mäntel, Handschuhe und Sonstiges. Der Eingangsbereich ist ebenfalls mit den pflegeleichten Tonplatten ausgestattet.





## 1. Untergeschoss

Unmittelbar neben dem Haus befinden sich der Zugang zum Skiraum, dem geräumigen Keller sowie die zur allgemeinen Benützung stehende Waschküche.



## Tiefgarage

Wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die Tiefgarage. Zur Wohnung gehört der Autoabstellplatz Nr. 12.



## Umschwung

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





## Walsersiedlung Cresta

In kurzer Gehdistanz von Ihrer Wohnung erreichen Sie den Skilift Misanenga, der Sie ins Ski-gebiet Obersaxen – Piz Mundaun – Val Lumnezia bringt. Abends können Sie mit den Ski direkt bis vor das Haus fahren.

Die Überbauung Cresta ist eine durchdachte, architektonisch anspruchsvolle und ansprechende Liegenschaft. Sie liegt harmonisch eingebettet in Natur und Umgebung. Das Haus mit der «Strickbauweise» strahlt 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-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss werden Sie viel Freude haben.

**Verkaufspreis** CHF 290 000.–  
inkl. Möblierung

**Stellplatz TG** CHF 25 000.–

**Nebenkosten** ca. CHF 1700.– pro Jahr

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.

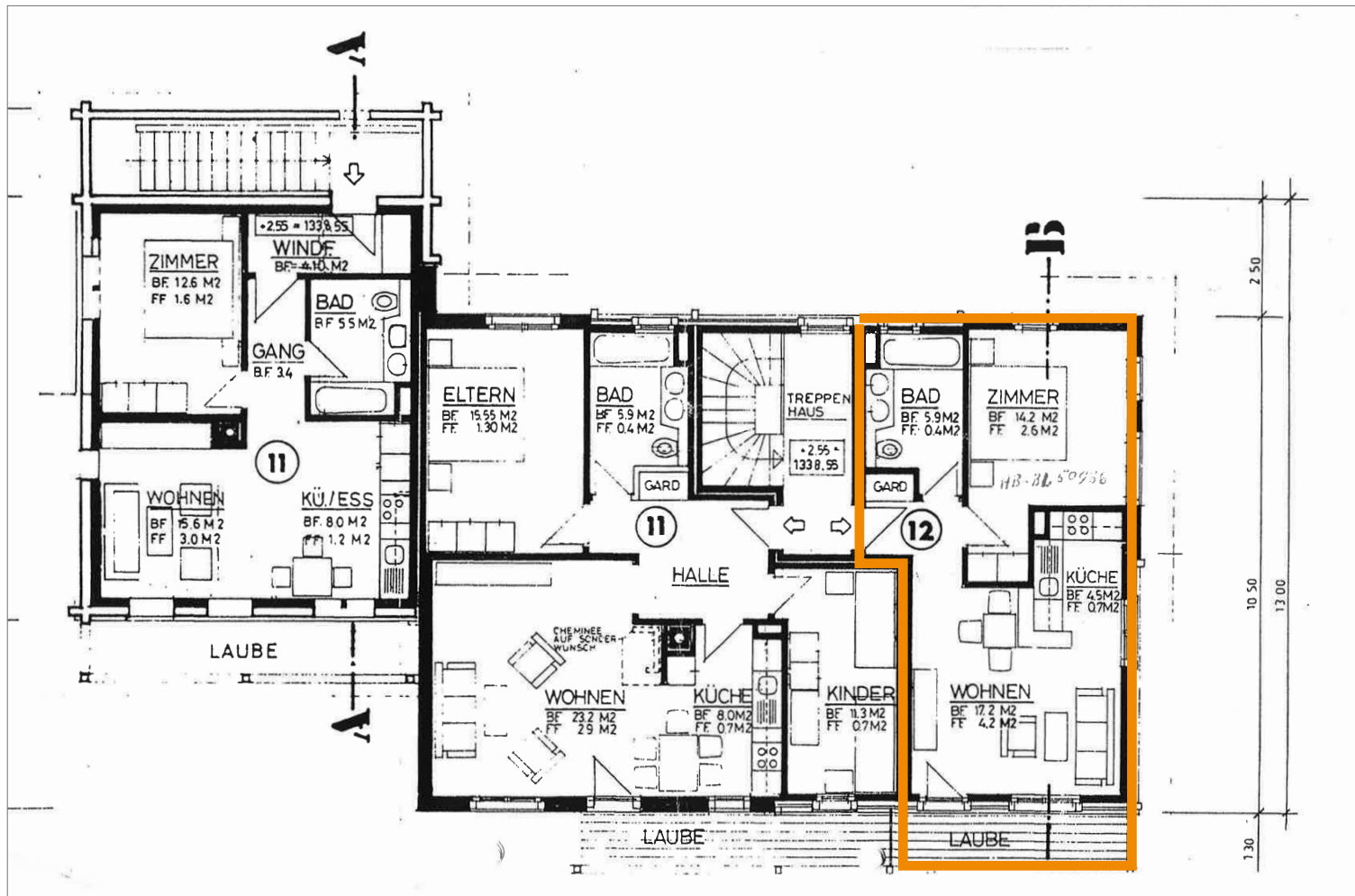


# Zonenplan





# Grundriss OG



# Grundriss UG

