



## Die aussergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung in Obersaxen/Giraniga

### **Beratung & Verkauf**

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





## Standort

Diese bezaubernde 5-Zimmer-Wohnung befindet sich an schöner Aussichtslage in Obersaxen/Giraniga. Giraniga ist nur wenige Fahrminuten von Obersaxen Meierhof und der Talstation vom Skigebiet Obersaxen-Mundaun entfernt. Die Wohnung liegt zudem nahe der Posthaltestelle und Strasse Richtung Tavanasa/Brigels/Disentis oder Obersaxen Meierhof/Ilanz.

Die schöne Walsergemeinde Obersaxen liegt auf 1000 m – 1400 m ü. M., umgeben von einer beeindruckenden Landschaft und der unerschöpflichen Vielfalt von Naturerlebnissen, mit Seen, Wäldern und Bergen usw. 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 Schlittelwege. Aber auch im Sommer bietet Obersaxen unzählige Erlebnismöglichkeiten: wunderschöne Wanderwege, erlebnisreiche Biketouren und ruhige Bergseen.

Ein weiteres Highlight der Region ist der Rufalipark in Misarenga mit seinem vielseitigen Angebot. Das Eisfeld mit der Eisstockbahn, das Spielparadies für Jung und Alt, das Kinderparadies, das die Kinderherzen erfreut, 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 2 ½ Stunden erreichbar, mit dem Auto ab der Autobahnausfahrt Reichenau in ca. 40 Minuten. Innerhalb von ca. 20 bis 45 Minuten können die nächst grösseren Orte wie die Weisse Arena von Flims/Laax, das Valsertal mit der bekannten Felsen-Therme, Disentis oder die Kantonshauptstadt Chur erreicht werden.





## Objektbeschreibung

Die komfortable und schöne Überbauung «Martinsbiel 1 und 2» in Obersaxen Giraniga wurde 1987 erbaut und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Wohnhäuser liegen wunderschön auf einer Ebene, eingebettet in die Natur und trotzdem verkehrsnah. «Martinsbiel 1» ist mit einem Lift ausgestattet und im Erdgeschoss befindet sich die Sauna.

Von der Tiefgarage aus sind beide Häuser zugänglich. Zur allgemeinen Nutzung stehen zwei Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss des Wohnhauses «Martinsbiel 1». Im Jahr 2012 wurden die beiden im Erdgeschoss nebeneinander liegenden 3.5- und 1.5-Zimmer-Wohnungen zu einer grossen Einheit zusammengelegt. Entstanden ist eine grosszügige und echte Wohlfühl-Wohnung mit schöner Raumaufteilung und drei Gartensitzplätzen, über gesamt ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, diese grosse Wohneinheit wieder in die ursprünglichen zwei Einheiten zurück zu bauen.

Durch die Zusammenlegung der Wohnungen stehen jetzt zwei Wohnungseingänge zur Verfügung. Genutzt wird vorwiegend der Wohnungseingang der ehemaligen 3.5-Zimmer-Wohnung. Von hier aus geht man in den offenen Essraum mit Cheminée, den gedeckten Gartensitzplatz mit Morgensonne, die Küche mit Zugang zum Gartensitzplatz mit Mittag und Abendsonne, das grosse Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Kinder- und Gästezimmer mit Zugang zum privaten Gartensitzplatz sowie in das Gästebad.

Neben dem Haupteingang der Wohnung befindet sich die Sauna, die von allen Eigentümern genutzt werden kann.

Im Untergeschossbereich befinden sich die zur jeweiligen Wohnung gehörenden Keller-/Lagerräume, der Skiraum, Wasch-/Trockenraum und Technikraum. Zu der Wohnung gehören die Kellerräume Nr. 11 und 12.





## Entrée

Der Eingangsbereich ist einladend und mit Garderobe und Putzschrank gut ausgestattet. In der gesamten Wohnung wurde ein pflegeleichter, anthrazitfarbener und grossformatiger Feinstein-Plattenboden verlegt. Von hier aus gelangen Sie in den schönen und offenen Essbereich mit Cheminée.



## Essen, Küche, Wohnen

Der Essraum mit Cheminée, offener Küche und Wohnraum ist gross, attraktiv gestaltet, lichtdurchflutet und strömt eine angenehme Behaglichkeit aus. Hier verweilen Sie gerne, ob mit Blick in die herrliche Natur und umliegende Bergwelt oder um mit Freunden das gesellige Beisammensein beim knisternden Cheminée-Feuer zu geniessen. Vom Essraum aus

gelangen Sie auf den lauschigen und gedeckten Gartensitzplatz, wo Sie von der Morgensonne verwöhnt werden.



## Offene Küche

Die offene und modern gestaltete Küche ist ein echter Blickfang. Sie ist gut konzipiert und lädt zum genussvollen Kochen ein. Die Küche enthält einen grossen Kühlschrank mit zusätzlichem Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen/Steamer und Keramikochfeld mit Dampf-abzugshaube und lässt optimale Arbeitsabläufe

zu. Die in Weiss gehaltene Küche korrespondiert wunderbar mit dem modernen Auftritt des übrigen Wohn-/Essraumes. Von der Küche aus gelangen Sie in den Ess- oder Wohnraum.





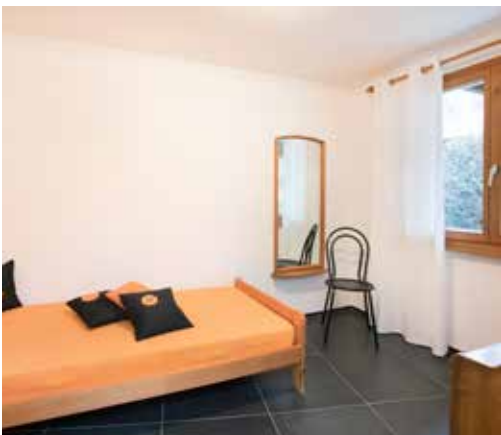
## Sitzplatz Mittag, Abendsonne

Dieser schöne Aussensitzplatz ist von der Küche aus zugänglich. Er ist gross, sonnig gelegen und bietet eine schöne Aussicht auf Berge, Natur und Umgebung. Hier werden Sie tagsüber von der Sonne und der traumhaften Aussicht verwöhnt. Abends können Sie dann Grillen und ein Glas Wein mit Freunden geniessen oder sich einfach der Ruhe und Schönheit der Bündner Bergwelt hingeben.



## Schlafen

Das Elternschlafzimmer ist grosszügig, hell und schön gestaltet. Auch von hier aus geniessen Sie den Blick auf die Natur und Berge.



## Kinderzimmer

Das Zimmer ist hell und schön gelegen mit Blick auf den Gartensitzplatz und strahlt eine «Wohlfühl-Atmosphäre» aus.

## Gästezimmer-/Büro

Das Gästezimmer mit dem Einbauschränk lädt zum Verweilen und erholsamen Schlafen ein. Von hier aus gelangen sie auf einen weiteren lauschigen Gartensitzplatz mit Blick in die Natur.





## Badezimmer

Das Badezimmer hat einen schönen Auftritt. Es hat ein Fenster, ist geräumig und strahlt mit den anthrazitfarbenen Bodenplatten in Kombination mit den weissen Wandplatten einen modernen Touch aus. Es ist mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC funktionell und gut ausgestattet.

## Badezimmer/Gästebad

Das grosse Badezimmer ist mit Badewanne, Lavabo, grosszügigem Spiegelschrank und WC gut ausgestattet.



## Sauna zum Wohlfühlen

Die schöne Sauna mit Kühlbecken und Ruheraum steht allen Eigentümern zur Verfügung.



## Waschküche, Nebenräume Tiefgarage

Im Untergeschossbereich befinden sich zur allgemeinen Benützung die geräumige Waschküche, die separaten und grossen Keller/Lagerräume und der Ski- und Technikraum. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Ölheizung.

Zu der Wohnung gehören zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die grosszügig bemessen sind. Von hier aus gelangen Sie mit dem Lift oder über die Treppe direkt in den Eingangsbereich des Hauses. Zusätzlich stehen für Besucher zwei Aussen-Parkplätze zur Verfügung.





## Die Wohnhäuser «Martinsbiel»

Das Mehrfamilienhaus hat eine schöne und heimelige Ausstrahlung. Es wirkt einladend und gibt dem Bewohner ein sicheres Gefühl. Die zum Verkauf stehende schön konzipierte Wohnung lädt zum Erholen und Wohlfühlen ein. Ausserdem geniessen Sie hier eine intakte und traumhaft schöne Natur und erreichen in kurzer Gehdistanz das Postauto, das Sie ins Wander- und Skigebiet Obersaxen – Piz Mundaun bringt.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

**Verkaufspreis** CHF 625 000.–  
inkl. zwei Stellplätze und  
Einrichtung/Möblierung

**Nebenkosten** CHF 11 000.–  
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 vor Ort.



Zonenplan

