



## schönes 5.5-Zimmer-Wohnhaus mit einmaligem Bergpanorama in Riein nahe Ilanz

### **Beratung & Verkauf**

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





## Standort

Das schöne Wohnhaus befindet sich im male-  
rischen Bergdorf Riein wo noch romanisch ge-  
sprochen wird. Dort liegt es 1270 m.ü.M. auf ei-  
ner wunderbaren Terrasse, von der man einen  
fantastischen Blick in das Lugnez- und Vals-  
tal sowie auf das Bergmassiv der Signinagr-  
uppe genießt. Das Dorf und die Region bieten  
für Geniesser und Sportbegeisterte Sommer  
wie Winter vielfältige Möglichkeiten. Der Gold-  
platz Buna Vista Sagogn gilt als einer der fünf  
schönsten Alpin-Golfplätze der Schweiz und  
liegt in unmittelbarer Nähe.

Wunderschöne Wander- und Bikewege durch  
Wälder und Lichtungen bieten viel Abwech-  
slung. Im Winter steht das tolle Skigebiet Ober-  
saxen-Mundaun-Val Lumnezia zur Verfügung  
und begeistert mit einem 4-Gipfel Erlebnis und  
120 km Abfahrtspisten mit 17 erschlossenen An-  
lagen.

Die geografische Nähe zur Stadt Ilanz, welche  
für die gesamte Surselva eine Zentrumsfunktion  
mit Kultur, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, ei-  
ner erstklassigen medizinischen Versorgung so-  
wie zahlreichen Gastronomieangeboten und

Amtsstellen inne hat, macht Riein zu einem at-  
traktiven Wohn- und Ferienort und das mitten  
in der Natur.

Im Jahr 2014 fusionierte Riein mit den ehemals  
eigenständigen Gemeinden Castrisch, Duvin,  
Ilanz, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Rueun, Ru-  
schein, Schnaus, Sevgein, Siat zur neuen Ge-  
meinde Ilanz/Glion. Der Kindergarten und die  
ersten beiden Primarklassen werden in Sev-  
gein, die anderen Primarklasse in Castrisch und  
die Oberstufe in Ilanz besucht.

Riein ist auch mit öffentlichen Verkehrsmi-  
teln und dem Privatauto gut erreichbar. Eine  
Postautohaltestelle befindet sich ca. 400 Me-  
ter vom Wohnhaus entfernt. Der Autobahn-  
anschluss Reichenau Richtung Chur, Zürich oder  
Tessin ist in rund 40 Fahrminuten zu erreichen.





## Objektbeschreibung

Das 5.5-Zimmer-Wohnhaus im «Chalet-Stil» wurde 2015/2016 erbaut. Es liegt an leichter Hanglage, sonnig und ruhig und mit wunderbarer Berg- und Talsicht. Es ist lichtdurchflutet und hat auf drei Wohnebenen ca. 189m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 454 m<sup>2</sup> Grundstückfläche sowie drei Aussenparkplätze.

Auf Strassenniveau befindet sich der Eingang zu der Liegenschaft. Durch den schön gestalteten Entreebereich gelangt man in den grosszügigen und lichtverwöhnten Wohn-/Essraum mit offener Küche, herrlich gelegenem Gartensitzplatz und Gäste WC. Eine Treppe führt hinauf ins Obergeschoss ins Kinder- und Elternschlafzimmer und Bad. Kinder- und Elternschlafzimmer strahlen mit der sichtbaren Holzdachkonstruktion und dem einmaligen Panoramablick eine echte Wohlfühl-Atmosphäre aus. Das grosszügige Badezimmer ist vom Elternzimmer und Korridor aus zugänglich. Auf diesem Stockwerk sind die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner vorhanden.

Ebenerdig, also im Untergeschoss befinden sich im Moment ein grosser Schlafrum, ein weiteres Badezimmer, der lauschige Gartensitzplatz und der Technikraum. Der Schlafrum ist so geräumig, dass er problemlos in zwei Schlafzimmer aufgeteilt werden könnte.

Falls gewünscht könnte das gesamte Erdgeschoss in eine Einliegerwohnung umgebaut werden. Die entsprechenden Anschlüsse sind schon vorgesehen. Im gesamten Haus ist eine Bodenheizung eingebaut.







## Das Traumobjekt in Riein

Dieses einmalige und schöne Wohnhaus an Traumlage wird im Rohbau verkauft. Den Innenausbau können Sie nach Ihren Wünschen gestalten. Zum Beispiel ist die Möglichkeit vorhanden, ein Cheminée einzubauen. Die Liegenschaft ist zudem mit einem benutzer- und umweltfreundlichen Heizungssystem ausgestattet, das alle Räume über Fussbodenheizung wärmt.

Dieses Haus wird Sie mit seinen vielseitigen Facetten und Nutzungsmöglichkeiten begeistern. Es kann als Hauptwohnsitz oder Ferienhaus genutzt werden. In Riein geniessen Sie noch die Urtümlichkeit, Ruhe, intakte Natur und einmalige Aussicht und sind trotzdem in wenigen Fahrminuten in der Stadt Ilanz mit ihren umfassenden Angeboten.

**Verkaufspreis** CHF 760 000.–  
inkl. drei Aussenparkplätze,  
exkl. Innenausbau

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



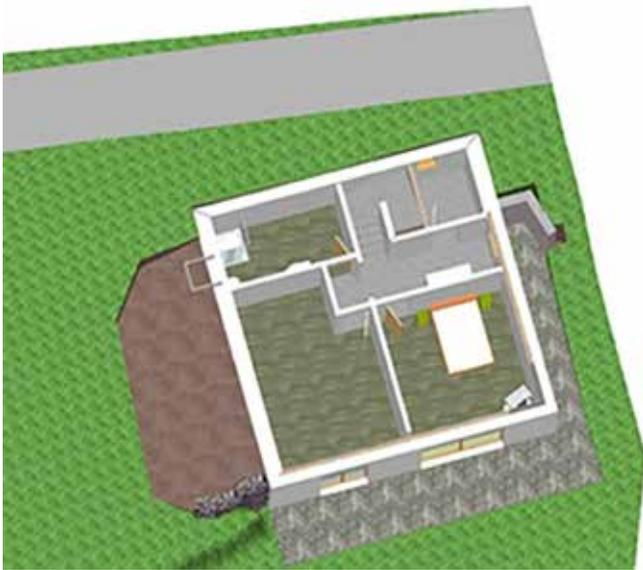
Südostansicht



Südwestansicht



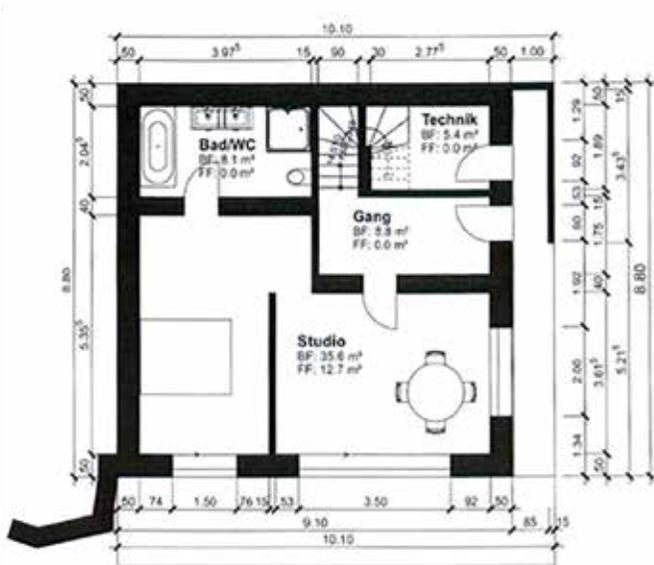
Ansicht unteres Geschoss



Ansicht mittleres Geschoss



Variante Studio im Untergeschoss



Ansicht Dachgeschoss

