



Die grosse und sehr attraktive 4.5-Zimmer-Wohnung in Laax



Verkauf & Beratung

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





Standort

Die grosse und sehr attraktive 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich am westlichen Dorfrand von Laax. Die Lage von Laax inmitten der bekannten Ferienregion Flims/Laax macht den Ort sehr attraktiv. Hier begegnen sich Einheimische und Gäste ungezwungen am See oder Dorfplatz, pflegen das Gespräch und geniessen die kulturelle Vielfalt. Das Leitbild von Laax «jung – dynamisch – romanisch» zeigt den Wunsch der Gemeinde, nämlich für Einheimische und Gäste ein attraktiver und schöner Standort mit hoher Lebensqualität zu sein.

Laax liegt 1050 m ü. M. und bietet den 1540 Einwohnern und zusätzlichen Gästen nebst Kindergarten und Schulen auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, gehobene und traditionelle Gastronomie und vieles mehr. Laax brilliert mit seiner herrlichen Natur, einem wunderschönen See und grandioser Bergwelt. Die Freizeit- und Sportangebote für Sommer

und Winter sind vielseitig und haben einen hohen Erlebniswert. Die zusätzlichen Ausflugsziele wie Wandern in der Rheinschlucht, Besichtigung des Flimser Bergsturzes oder Begegnung mit dem Weltkulturerbe «Sardona» werden Sie zu begeisterten Sursilvanern machen.

Laax liegt nur 10 Minuten von Ilanz entfernt, der sog. «ersten Stadt am Rhein» und ca. 20 Minuten von Chur, der Kantonshauptstadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch mit dem Auto ist Laax gut erreichbar. In 20 Autominuten sind Sie auf der Autobahn in Richtung Chur, Zürich oder Tessin.

Während der Wintersaison, von Dezember bis April, verkehrt tagsüber mehrmals ein Gratis-Skibus zu den Bergbahnen in Laax – Murschetg – Flims.





Objektbeschreibung

Die Überbauung «Residenz Larisch» wurde erst 2012 im «Minergie Standard» realisiert und umfasst die Häuser «Ost» und «West» mit je zehn Wohneinheiten und einer grosszügigen Tiefgarage. Die Tiefgarage ist von beiden Häusern hausintern erreichbar.

Die gesamte Liegenschaft ist in sehr gutem Zustand und zeigt einen gepflegten und attraktiven Auftritt. Die Heizung erfolgt zentral über eine moderne Erdsonden-Wärmepumpe.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Haus «Ost» im 3. Obergeschoss, an guter und sonniger Lage und umfasst 4.5 Zimmer mit gesamt ca. 105m² Wohnfläche.

Diese Wohnung ist architektonisch sehr gut konzipiert, mit exklusivem Charakter, viel Charme und gelungener Raumaufteilung. Vom Entrée aus gelangen Sie in das grosse und schöne Wohn-/Esszimmer mit Küche und an-

grenzendem, sonnig gelegenen Balkon, in das Gästezimmer/Büro, Kinderzimmer, separate Gäste-/Kinderbad sowie in das Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Sauna. Im Untergeschoss befinden sich der zur Wohnung gehörende Keller, ein Skiraum mit Wärmeschrank für Skischuhe und ein Fahrradraum. Der Stellplatz Nr. 23 in der Tiefgarage sowie ein Aussenparkplatz gehören zu der Wohnung.





Wohn-/Essraum

Der Wohn-/Essraum mit offener Küche ist gross, wunderschön 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 zu geniessen. Der helle Parkettboden, die grossen Fensterfronten und die schöne Raum-

gestaltung geben dem Raum einen modernen und lichtvollen Touch. Von hier aus gelangen Sie auf den grossen und sonnig gelegenen Balkon.

Balkon

Der Balkon ist überdacht, gross, sonnig ausgerichtet und vom Ess-/Wohnzimmer und dem Gästezimmer/Büro aus zugänglich. Hier werden Sie tagsüber von der Sonne und der schönen Aussicht verwöhnt. Abends können Sie dann grillen und ein Glas Wein mit Freunden geniessen oder sich einfach der Ruhe und Schönheit der Surselva hingeben.

Offene Küche

Die offene und modern gestaltete Küche ist ein echter Blickfang. Sie ist geräumig, gut konzipiert und lädt zum genussvollen Kochen ein. Sie ist umfangreich mit einem grossen Kühlschrank, separatem Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen/Grill, Dampfgarer und Keramikochfeld ausgestattet und lässt optimale Arbeitsabläufe zu. Der Einbaukorpus wird als schönes Element als Trennung zum Ess-/Wohnzimmer genutzt

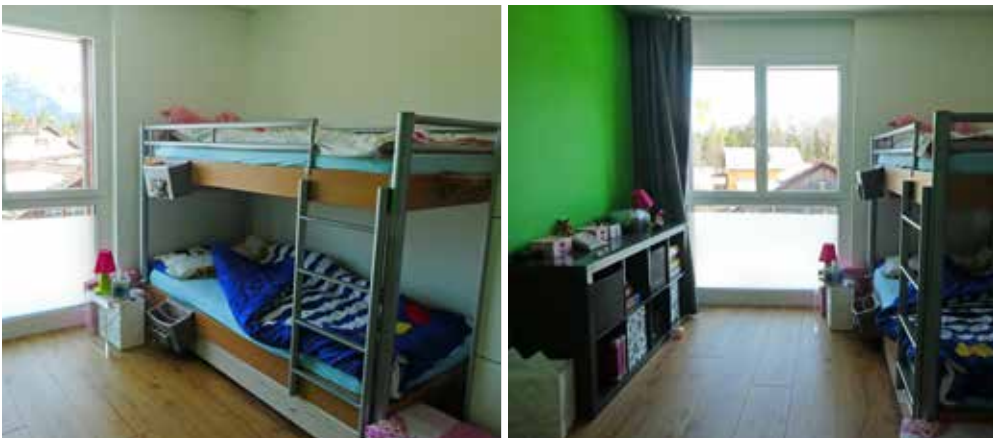
und bietet gleichzeitig eine grosszügige Abstell- und Rüstfläche. Die in hoch glänzendem Braun gehaltene Küche korrespondiert wunderbar mit dem modernen Auftritt des übrigen Wohn-/Essraumes.





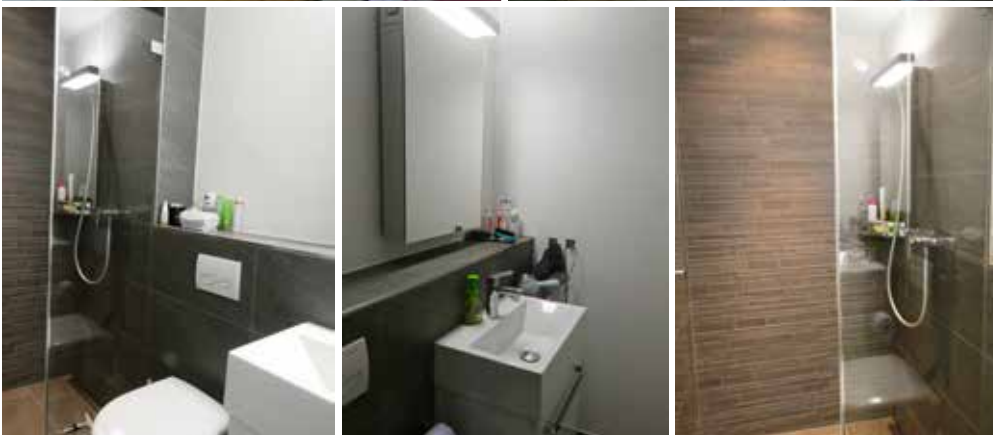
Gästezimmer/Büro

Neben dem Wohn-/Essraum befindet sich das Gästezimmer/Büro. Es ist hell, bietet einen schönen Blick in die Umgebung und hat ebenfalls direkten Zugang zum Balkon.



Kinder-/Gästezimmer

Das Kinder- oder Gästezimmer ist geräumig, hell und erfreut mit schönem Blick in die Natur. Hier werden die Kinder oder Gäste gerne verweilen und einen erholsamen Schlaf geniessen.



Kinder-/Gäste Bad

Das Kinder-/Gäste Bad ist schön und funktionell gut eingerichtet. Es ist mit grosser Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank ausgestattet. Insgesamt hinterlässt dieses Bad mit den dunklen Boden- und Wandplatten einen sehr harmonischen Eindruck.





Eltern Schlafzimmer

Das Eltern-Schlafzimmer ist sehr geräumig, hell und strahlt eine echte «Wohlfühl-Atmosphäre» aus. Der Parkettboden gibt dem Raum seine wohlige Stimmung. Von hier aus gelangen Sie auf den mit Morgensonne verwöhnten Balkon und ins direkt anschließende Badezimmer.



Eltern Badezimmer

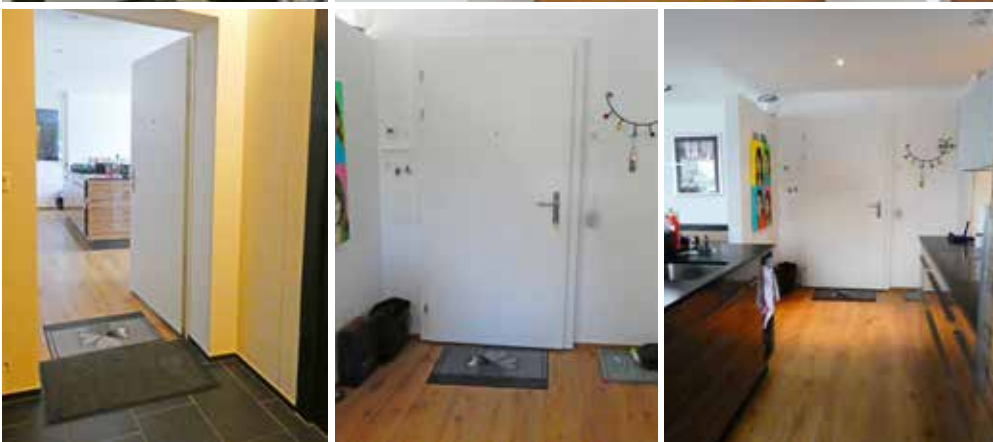
Vom Eltern-Schlafzimmer aus gelangen sie direkt in das Badezimmer. Es hat ein Fenster und ist sehr umfangreich mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank, WC und Sauna eingerichtet. Die dunklen Boden- und Wandplatten geben dem Raum eine elegante Note und lassen viel Spielraum für unterschiedliche Dekorationen zu. Hier geniessen Sie bestimmt viele erholsame «Wellness-Tage».





Wirtschaftsraum

Der kleine, aber gut durchdachte Wirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Tumbler und viel Staufläche.



Entrée/Garderobe

Das Entrée ist grosszügig und einladend gestaltet. Es ist mit Garderobe und grossem Einbauschränk sehr gut eingerichtet und bietet viel Stauraum.



Untergeschoss

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich der zur Wohnung gehörende Keller und der allgemeine Skiraum. Jeder Wohnung ist ein eigener Wärmeschrank für die Skischuhe zugeteilt. In der Tiefgarage befinden sich der zur Wohnung gehörende Stellplatz Nr. 23 und ein allgemeiner benutzbarer Abstellplatz für die Fahrräder. Der ebenfalls zur Wohnung gehörende Aussenparkplatz befindet sich unmittelbar vor dem Haus.





Residenz Larisch

Die «Residenz Larisch» ist eine durchdachte und architektonisch sehr ansprechende Liegenschaft im «Minergie Standard». In allen Wohneinheiten wurden Fussbodenheizung und in den Bädern zusätzliche Handtuchradiatoren eingebaut. Zudem befindet sich die «Residenz Larisch» in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsgeschäften, Restaurants und Bushaltestelle, von wo aus der Gratis-Skibus Sie zu den Bergbahnen bringt.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser einmaligen 4.5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

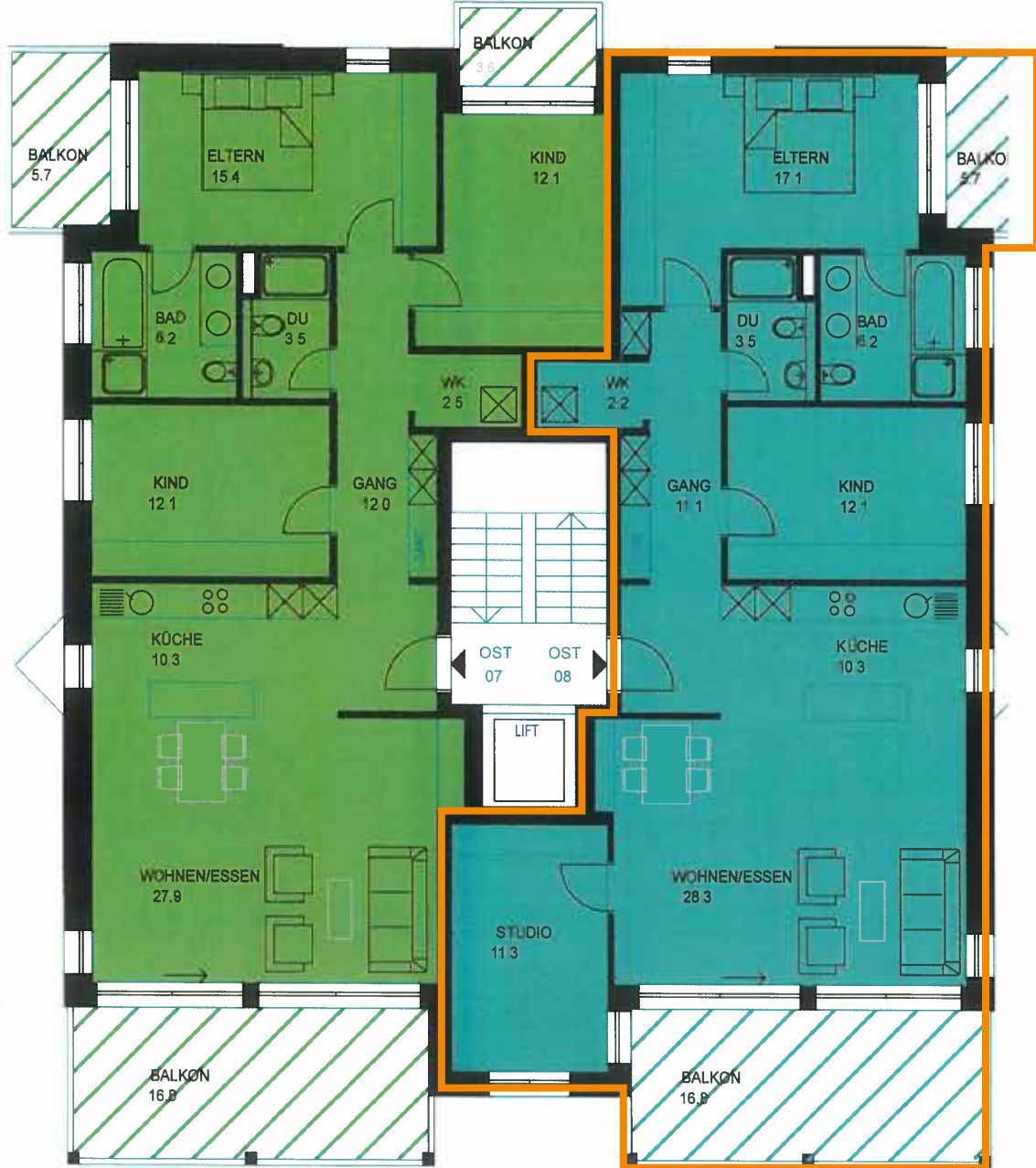
Verkaufspreis CHF 1 150 000.–
inkl. Stellplatz Tiefgarage
und Aussenparkplatz.
Die Einrichtung/Möblierung
ist im Preis enthalten

Nebenkosten ca. CHF 5500.– pro Jahr inkl.
Einlagen 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 an Ort und Stelle.



Grundriss 3. OG



Grundriss UG

