



## Eine echte «Wohlfühl-Wohnung» am Waldrand in Schluein

### Verkauf & Beratung

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





## Standort

Diese überzeugende 4.5-Zimmer-Wohnung liegt westlich von Schluain, an schöner, sonniger und unverbaubarer Lage. Das vorwiegend romanisch sprechende Dorf Schluain mit den alten Walser- und Patrizierhäusern, den charakteristischen Bauernhöfen und der schönen, barocken Dorfkirche liegt nur 5 Minuten von Ilanz entfernt, der sog. ersten Stadt am Rhein und nahe der bekannten Ferienregion Flims-Laax-Falera. Das kleine, aber innovative Dorf Schluain mit ca. 530 Einwohnern liegt auf 762 m.ü.M.

Die Nähe zu Ilanz, dem «Einkaufszentrum» der Region, zu den diversen umliegenden Sportangeboten und die unmittelbare Nähe zum schönen Golfplatz Sagogn machen die Lage von Schluain sehr attraktiv. Hier geniessen Sie aber auch die Ruhe und die prachtvolle Natur des Bündner Oberlandes.

Die umliegenden Schönheiten wie Falera mit der Sternwarte, die imposante Rheinschlucht Ruinaulta, die Greina Ebene sowie die diversen Sommer- und Winterangebote in der Region können Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichen. Die wunderschönen Ski-

gebiete wie «Weisse Arena», Brigels/Waltensburg oder Obersaxen/Mundaun sind schnell erreichbar. Die vielen kulturellen und kulinarischen Angebote des Bündner Oberlandes werden Sie zum Liebhaber dieser Region machen. Schluain ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln, z. B. mit dem Zug (IC/EC) über Ilanz via Chur oder mit dem Auto sehr gut erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in ca. 20 Minuten auf der Autobahn Richtung Chur, Zürich oder Tessin.





## Objektbeschreibung

Die Überbauung «Casas Sut Cresta» wurde 1985 erbaut und besteht aus den Häusern A und B mit jeweils fünf bzw. sechs Wohnungen und der Tiefgarage. Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung mit Cheminée befindet sich im Hochparterre im Haus B. Sie hat 4.5 Zimmer, umfasst ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene, einen schön gelegenen Sitzplatz und zwei sonnige Balkone. Die Bushaltestelle befindet sich direkt unterhalb des Hauses.

Im Untergeschoss befinden sich der zur Wohnung gehörende Keller sowie der für alle Bewohner zugängliche Skiraum, die grosse Waschküche mit Trockenraum und der Technikraum mit Heizölanlage.

Zu der Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 8 in der Tiefgarage. Der Besucherparkplatz befindet sich vor dem Haus.

Vom Entrée aus gelangen Sie in das Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Balkon, in die Küche mit Ausgang zum schön gelegenen Sitzplatz, das Elternzimmer, die zwei Gäste-/Kinderzimmer mit Balkon und in das Badezimmer.





## Essen/Wohnen

Das Wohn-/Esszimmer ist hell und sonnig gelegen und strahlt eine angenehme Behaglichkeit aus. Von hier aus genießen Sie den Blick in die Natur und umliegende Bergwelt. Abends setzen Sie sich an das wärmende Feuer des Cheminées und erleben ein geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden.



## Balkon

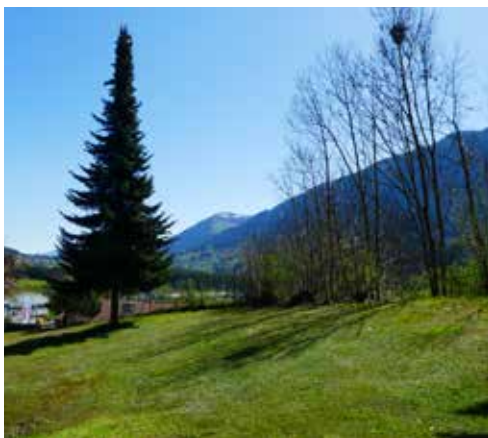
Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangen Sie auf den schön gelegenen Balkon. Hier werden Sie Ihr Frühstück oder abends ein Glas Wein mit Freunden genießen, samt schönem Blick auf die Umgebung, Natur und Berge. Alles in allem ein lauschiger Balkon, der Sie erfreuen wird.



## Küche

Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangt man durch einen offenen und reizvoll gestalteten Durchgang in die Küche. Die Küche ist funktionell und gut eingerichtet und lädt so zum genussvollen Kochen ein. Sie ist mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Herdplatten, Dampfzug, Backofen gut ausgerüstet und bietet viel Stauraum. Von hier aus gelangen Sie auf den schön gelegenen Sitzplatz.





## Sitzplatz

Dieser schöne und sonnig gelegene Garten-Sitzplatz fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Hier werden Sie bestimmt viele Stunden beim Grillen, Spielen oder gemütlichem Plaudern verbringen.



## Elternschlafzimmer

Das Schlafzimmer ist gross und ruhig gelegen. Dieser «Wohlfühl» Raum lädt zum erholsamen Schlafen ein. Der helle Teppich passt gut zu den in Holz ausgestatteten Fenster und Türen.



## Kinder-/Gästezimmer oder Büro

Die Zimmer sind sonnig und hell gelegen und bieten einen schönen Blick auf die Umgebung. Sie können als Kinder-/Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Von hier aus gelangen Sie auf den von der Abendsonne verwöhnten Balkon mit Blick in die Natur und die Bündner Bergwelt.





## Badezimmer

Das Badezimmer ist funktionell und gut eingerichtet und beinhaltet Badewanne, Doppel-Lavabo, Spiegelschrank und WC. Es ist mit hellbraunen, pflegeleichten Boden-/Wandplatten ausgestattet.



## Entrée/Garderobe

Das Entrée ist geräumig und einladend gestaltet. Bei Bedarf kann hier ein Garderobeschrank integriert werden. Das Entrée und die Küche sind mit «Klinkerboden» belegt, der gut zu dem hellen Teppich im Wohn-/Ess- und Schlafzimmer passt.



## Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich der Skiraum, die grosse Waschküche samt geräumigem Trockenraum zur allgemeinen Nutzung, Technikraum und Ölheizung sowie der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller.

## Umschwung

Der Umschwung ist Allgemeigentum. Garten, Sträucher und Umgebung werden vom Hauswart liebevoll gepflegt. Der grosse und schöne Garten vor dem Haus darf von allen Eigentümern genutzt werden.





## «Casas Sut Crestas»

Die Überbauung «Casas Sut Crestas» ist eine ansprechende Liegenschaft. Das Haus strahlt Ruhe und Besonnenheit aus, es wirkt widerstandsfähig und bietet so seinen Bewohnern ein sicheres und wohliges Zuhause. Und zusätzlich sind Sie in wenigen Schritten beim Gratis-Skibus, der Sie direkt ins Ski- und Wandergebiet Flims-Laax-Falera bringt.

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

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 345 000.– inkl. Einrichtungen
<b>Stellplatz Tiefgarage</b>	CHF 25 000.–

<b>Nebenkosten</b>	ca. CHF 4900.– 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 an Ort und Stelle.



Zonenplan

