



An Traumlage bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung in Falera

Verkauf & Beratung

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





Standort

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich an wunderschöner Aussichtslage, am oberen östlichen Dorfrand des verträumten und romantischen Bergdorfes Falera. Das schmucke Dorf mit ca. 590 meist romanisch sprechenden Einwohnern liegt 1220m ü.M. und bietet eine hohe Lebensqualität. In Falera finden Sie neben einem Lebensmittelladen, Schulen, einen Kindergarten und gehobene wie auch traditionelle Gastronomie.

Falera wird oft als die Perle der Tourismusdestinationen Flims-Laax-Falera bezeichnet. Falera überzeugt durch seine Lage abseits des Durchgangsverkehrs, mitten in herrlicher Natur und beeindruckender Bergwelt, durch die vielen Sportangebote für Sommer und Winter sowie durch seine Nähe zum Wander- und Skigebiet

Flims-Laax-Falera. Ob Sie wandern, biken oder skifahren, alle Aktivitäten können Sie unmittelbar vom Dorf Falera aus beginnen. Der sehr attraktive Golfplatz «Buna Vista Sagogn» ist in nur 10 Autominuten erreichbar. Die Sesselbahn in die Ski- und Wanderarena Flims-Laax-Falera befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Falera ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch mit dem Auto gut erreichbar. In ca. 5 Autominuten sind Sie in Laax, in ca. 15 Minuten in Ilanz, der sog. «ersten Stadt am Rhein» oder in ca. 30 Minuten auf der Autobahn in Richtung Chur, Zürich oder Tessin.





Objektbeschreibung

Die Überbauung «Casa Mira» wurde 1994 an sehr attraktiver Hanglage gebaut. Die Liegenschaft umfasst drei Wohnungen und eine Tiefgarage. Die gesamte Überbauung ist gut unterhalten, hat einen gepflegten Auftritt und wird mit einer Ölzentralheizung beheizt.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Sie ist eine charmante Wohlfühl-Wohnung mit gesamt ca. 45m² Wohnfläche, mit gelungener Raumaufteilung und sonnig und ruhig gelegen. Von dieser Wohnung aus erleben Sie eine herrliche Aussicht aufs Dorf, die bekannte Kirche St. Remigius und die wunderschöne Bergwelt des Bündner Oberlandes. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Vom Entrée aus gelangen Sie in das Wohnzimmer mit Essecke, in die offene Küche, das Schlafzimmer und Badezimmer und auf die zwei sonnigen und einmalig gelegenen Sitzplätze.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die Kellerabteile, die den drei Wohnungen zugeteilt sind, sowie zur allgemeinen Benützung die Waschküche und ein Aufenthaltsraum, der auch als Gästeschlafraum genutzt werden kann. Die attraktive Sauna und der grosse Sitzplatz, sprich Liegewiese, steht allen Eigentümern zur Verfügung.





Essen/Wohnen

Das Wohn- und Esszimmer ist geräumig, lichtdurchflutet und lädt zum Wohlfühlen ein. Hier verweilen Sie gerne, mit Blick in die herrliche Natur und umliegende Bergwelt. Der Essbereich integriert sich sehr schön in diesen Raum. Im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer wurde ein heller Teppich verlegt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die sonnigen Sitzplätze mit toller Aussicht.

Küche

Die offene Küche ist funktionell und gut eingerichtet. Sie ist mit grossem Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Keramikfeld, Dampfzug, Backofen und Putzschrank ausgerüstet und bietet zusätzlich genügend Stauraum. Ein abschliessendes Tischelement bildet einen schönen Trennbereich zum Wohnen und kann als Rüstfläche oder Frühstückstisch genutzt

werden. Die hellen Küchenfronten mit der Holzumrahmung passen gut zum hellen und pflegeleichten Plattenboden.

Sitzplätze

Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf den wunderschön gelegenen oberen kleinen Sitzplatz. Hier geniessen sie Ihren Morgenkaffe und die herrliche Aussicht. Wenige Treppenstufen führen zum unteren Sitzplatz. Hier erleben Sie mit Freunden bestimmt ein geselliges Beisammensein oder einfach die Ruhe und Schönheit der Umgebung.





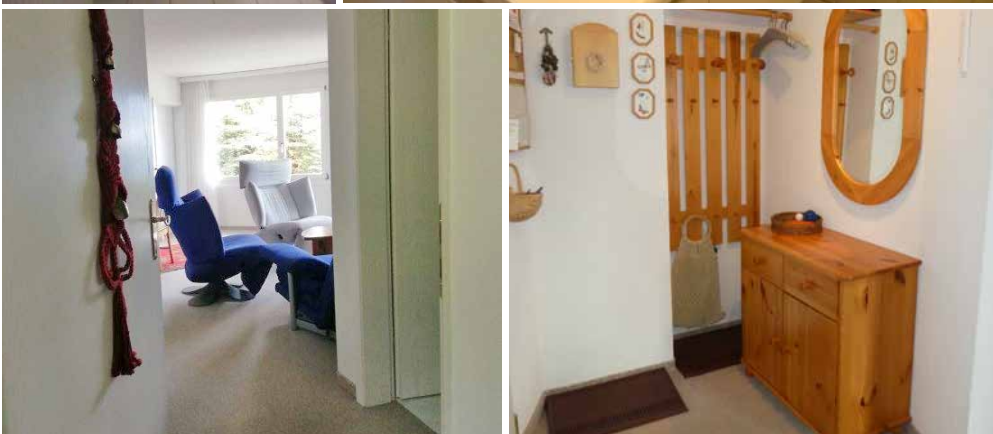
Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist grosszügig, ruhig gelegen und bietet einen tollen Blick in die Berge und Natur. Hier werden Sie genussvoll schlafen.



Badezimmer

Das Badezimmer ist geräumig und mit Doppel-Lavabo, Doppel-Spiegelschrank, Unterbauten, Badewanne und WC gut eingerichtet. Die weissen Wand-/Bodenplatten mit Dekor geben dem Bad eine elegante Note.



Entrée/Garderobe

Das Entrée ist geräumig und einladend gestaltet. Bei Bedarf kann ein Garderobenschrank eingebaut werden.





Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich zur allgemeinen Nutzung der Wasch-/Trockenraum und ein Aufenthaltsraum, den allen Eigentümern bei Bedarf auch als Gästezimmer zur Verfügung steht sowie der zur Wohnung gehörende Keller. Der Fitnessbereich mit Sauna und Billardtisch ist gross, hell und bietet einen schönen Blick in die Umgebung. Die Liegewiese kann nach einem Saunagang oder einem Billardspiel, zum Relaxen genutzt werden.



Garage

Vom Haus aus gelangen Sie direkt in die Garage. Zur Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 3.



Umschwung

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





«Casa Mira»

Die Überbauung «Casa Mira» ist eine sehr ansprechende und architektonisch spannend gebaute Liegenschaft. Sie strahlt Ruhe und Gelassenheit aus und bietet seinen Bewohnern ein sicheres und wohliges Zuhause. Durch die Nähe zur Talstation der Bergbahn Falera, den öffentlichen Verkehrsmitteln, den Wander- und Bikewegen gewinnt sie an zusätzlichem Reiz.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser bezaubernden 2-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

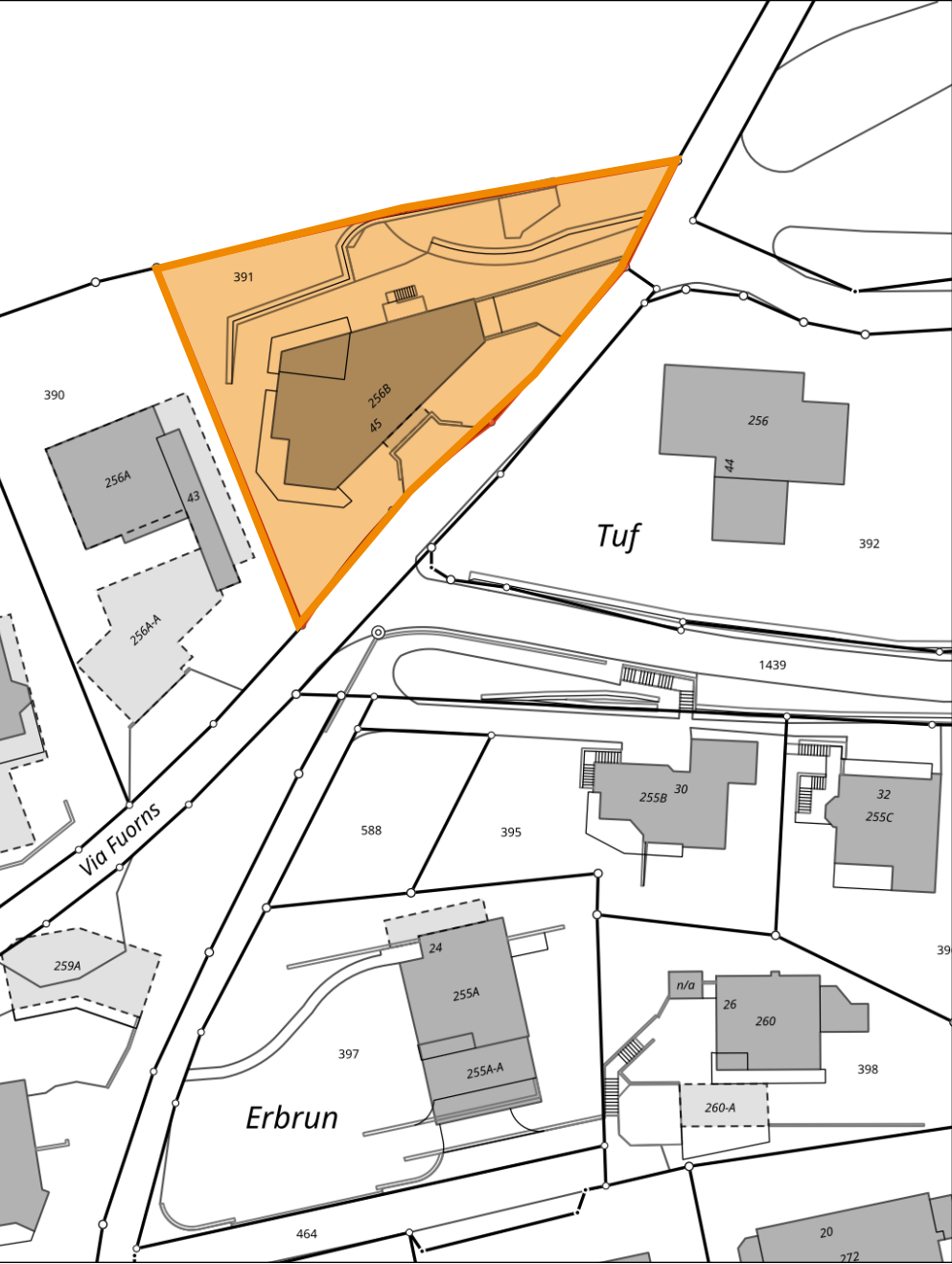
Verkaufspreis CHF 595 000.–
inkl. Garagenstellplatz
und Mobiliar

Nebenkosten ca. CHF 2500.– pro Jahr
inkl. Einlage Erneuerungsfonds

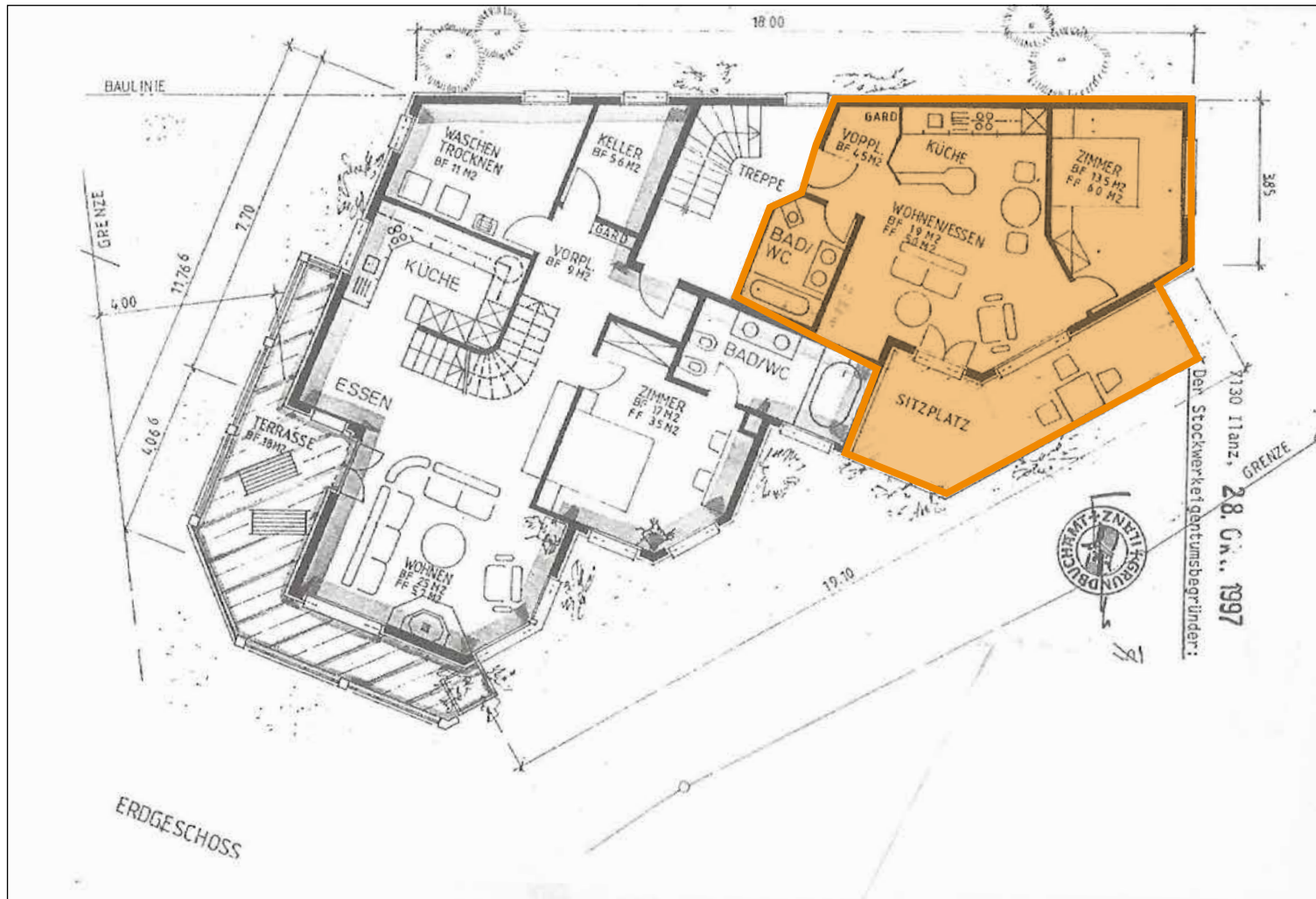
PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



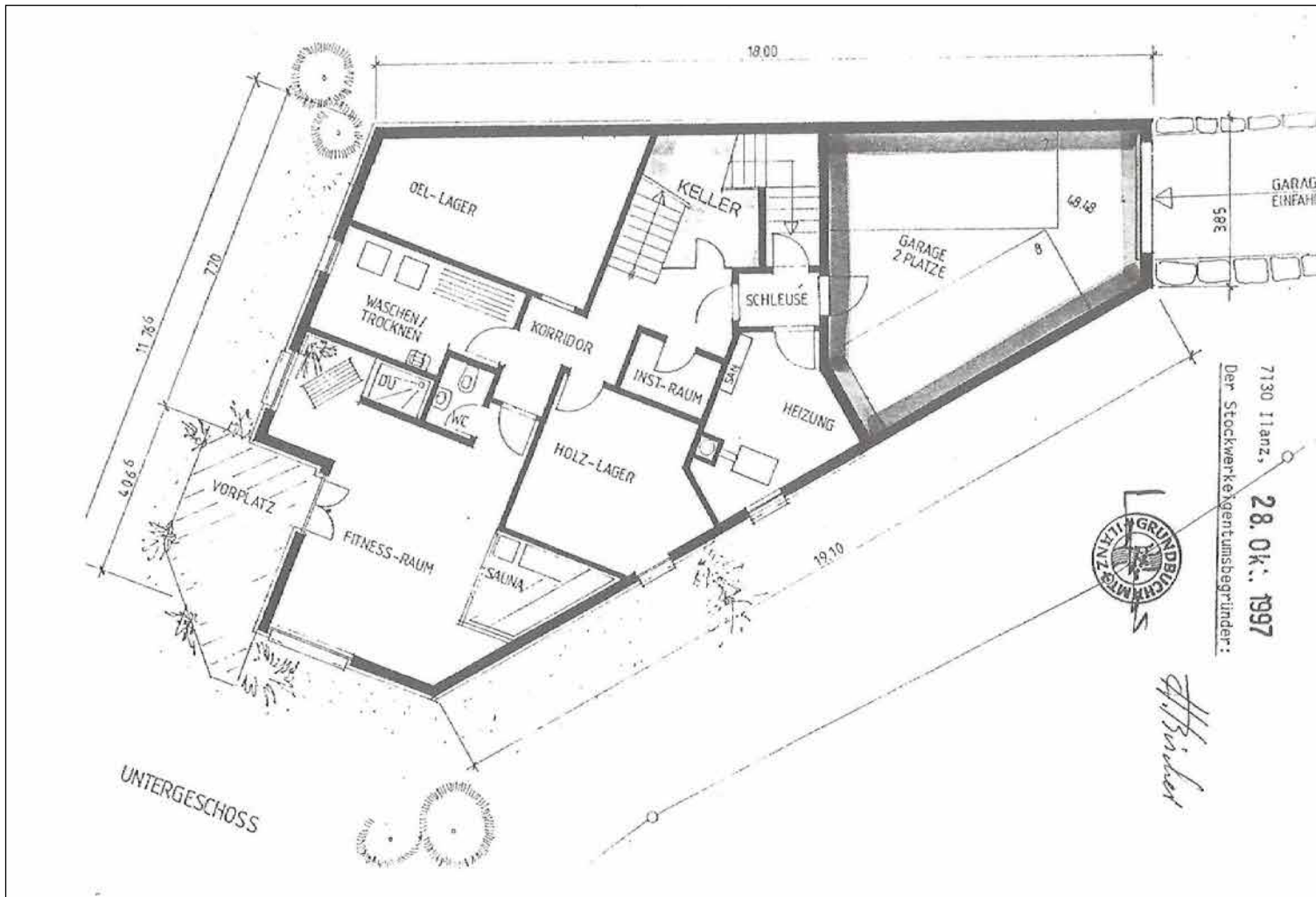
Zonenplan



Grundriss EG



Grundriss UG



Grundriss GG

