



## Die heimelige 2.5-Zimmer- Wohnung mit grosser Galerie in Andiast

### Verkauf & Beratung

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





## Standort

Die heimelige und grosse 2.5-Zimmer-Wohnung mit Galerie befindet sich am oberen Dorfrand von Andiast, an wunderschöner und sonniger Lage. Das eingebettete Dorf am Sonnenhang fasziniert durch seine fantastische Lage mit einmaliger Panoramasicht mitten in der Surselva auf 1185 m ü. M. Seine ca. 210 Einwohner sprechen überwiegend romanisch.

Die Posthaltestelle sowie der Lebensmittelladen können gut zu Fuss erreicht werden. Im Jahr 2018 schlossen sich die bisher selbständigen Gemeinden Andiast und Waltensburg/Vuorz mit der Gemeinde Breil/Brigels zusammen.

Im Winter lädt das nahegelegene und familienfreundliche Skigebiet Brigels-Waltensburg-Andiast mit seinen herrlichen Ski- und Schlittelmöglichkeiten ein. Winterwanderwege, Schneeschuhwandern, Skitouren und vieles mehr runden das Angebot ab. Aber genauso begeistern im Sommer die vielseitigen Erholungs- und Sportangebote wie Wandern, Biken, Baden sowie die Begegnung mit der unverfälschten Natur.

Für die Golfliebhaber gibt es in den nahegelegenen Orten Brigels, Sagogn und Sedrun sehr schöne und durchaus anspruchsvolle Golfplätze.

Die Postautolinie von Andiast über Waltensburg nach Ilanz ist gut erschlossen. Im Winter bringt Sie das Postauto gratis in ca. 10 Minuten direkt an die Talstation der Sesselbahn Waltensburg, im Skigebiet Brigels-Waltensburg-Andiast.

Mit Ihrem Auto oder dem Postauto erreichen Sie Ilanz, die sogenannte «erste Stadt am Rhein», in ca. 20 Minuten. Bis zum Autobahnanschluss Reichenau fahren Sie ca. 40 Autominuten.

Andiast ist ideal gelegen für Ausflüge in die gesamte Surselva. Hier geniessen Sie die Natur, viele Sporterlebnisse sowie Kultur und Kulinarisches.







## Objektbeschreibung

Die Überbauung «Casa Sulegliva» wurde 1983 im Chalet-Stil erbaut und befindet sich in gutem Zustand. Das Wohnhaus mit den 12 Wohneinheiten und dem Autounterstand liegt an einem sanft abfallenden Hang mit herrlicher Aussicht.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss und besticht durch ihre spezielle Raumaufteilung und dem grosszügigen Grundriss. Die Wohnfläche beträgt ca. 82 m<sup>2</sup> über zwei Ebenen. Die Küche wurde 2010 gesamterneuert und das Badezimmer 2022. Im gesamten Haus wurde eine Fussbodenheizung eingebaut, die mit einer Elektroheizung beheizt wird. Auf Strassenniveau befindet sich der Autounterstand.

Im Bereich des Untergeschosses befinden sich der zur jeweiligen Wohnung gehörende Keller sowie der Wasch-/Trockenraum und Technikraum. Vom geräumigen Entrée kommen Sie in das grosse Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, den Balkon, das Elternschlafzimmer und Badezimmer. Eine Holzterasse führt auf die geräumige und helle Galerie mit Fenster und Dachfenster.





## Entrée

Der Eingangsbereich ist einladend und geräumig und ist mit einer Garderobe ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie in das heimelige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Der helle und pflegeleichte Plattenboden harmoniert gut mit den Holzarbeiten der Dachuntersicht und Wände.

## Wohnen/Essen

Das Wohn- und Esszimmer ist geräumig und schön gestaltet 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. Die schönen Holzarbeiten der Dachuntersicht und der helle Plattenboden geben diesem Raum diese heimelige Note.

Die zwei seitlich angegliederten «Estrichräume» bieten zusätzlichen Stauraum. Von hier aus gelangen Sie auf den herrlich gelegenen Balkon.

## Balkon

Der Balkon ist vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich. Er ist sonnig gelegen und bietet herrliche Aussicht auf Berge, Natur und Umgebung. Hier werden Sie tagsüber von der Sonne und der traumhaften Aussicht verwöhnt. Abends können Sie dann ein Glas Wein mit Freunden geniessen oder sich einfach der Ruhe und Schönheit der Bündner Bergwelt hingeben.







## Küche

Die Küche ist gross und schön eingerichtet. Sie ist gut konzipiert und lädt zum genussvollen Kochen ein. Die Küche enthält einen grossen Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen/Grill und Keramikkochfeld und lässt optimale Arbeitsabläufe zu und bietet zusätzlich viel Stauraum. Die in weiss gehaltene Küche korrespondiert wunderbar mit dem hellen Plattenboden und den Holzarbeiten im Wohn- und Esszimmer.



## Schlafen

Das Elternschlafzimmer ist grosszügig, hell und schön mit Blick ins Dachgebälk. Auch von hier aus geniessen Sie den Blick auf die Natur und Berge. Der helle Teppichboden harmoniert gut mit den Holzarbeiten. In diesem wohligen Raum werden Sie bestimmt erholsam schlafen.



## Badezimmer

Das Badezimmer mit Fenster ist geräumig und hat einen schönen Auftritt. Es ist mit grossem Duschbereich, Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank und Closomat gut ausgestattet. Die hellen Boden-/Wandplatten geben dem Bad den modernen Touch und lassen unterschiedliche Dekorationen zu.





## Galerie

Vom Entrée aus gelangen sie über die Holz-  
treppe zur Galerie. Die Galerie unter dem Dach  
hat einen schönen Lichteinfall, ist gross und  
lädt zum Lesen, Spielen oder süssen Nichtstun  
ein. Im Moment ist die Galerie mit vier Betten  
ausgestattet.



## Waschküche, Nebenräume/Technikräume

Im 4. Hanggeschoss befinden sich Waschkü-  
che, der ausschliesslich zur Wohnung gehören-  
de Keller und der Technikraum. Die Wärme-  
zeugung erfolgt durch eine Elektroheizung.



## Autounterstand

Zur Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 9.





## Die Wohlfühlwohnung in der «Casa Sulegliva»

Diese schöne Überbauung strahlt durch seine Holzelemente eine einladende Atmosphäre aus. Die Grösse des Hauses bietet seinen Bewohnern Grosszügigkeit, aber auch Sicherheit und Geborgenheit. Die schön konzipierte Wohnung lädt zum Erholen und Wohlfühlen ein.

Zusätzlich geniessen Sie hier die traumhafte Lage, die Nähe zum Skigebiet Brigels/Waltensburg und den umliegenden Highlights.

**Verkaufspreis** CHF 445 000.–  
inkl. Mobiliar und  
gedeckter Parkplatz

**Nebenkosten** CHF 6620.– pro Jahr  
inkl. 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

