



## Die behagliche 3.5-Zimmer-Wohnung in Obersaxen/Giraniga



### Verkauf & Beratung

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





## Standort

Diese attraktive 3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich an schöner Aussichtslage in Obersaxen Giraniga. Giraniga ist nur wenige Fahrminuten von Obersaxen Meierhof und der Talstation vom Skigebiet Obersaxen-Mundaun entfernt. Die Wohnung liegt zudem nahe der Posthaltestelle und Strasse Richtung Tavanasa/Brigels/Disentis oder Obersaxen Meierhof/Ilanz.

Die schöne Walsergemeinde Obersaxen liegt auf 1000–1400 m ü. M., umgeben von einer beeindruckenden Landschaft und der unerschöpflichen Vielfalt von Naturerlebnissen mit Seen, Wäldern und Bergen. All dies macht diesen Ort so einmalig!

Obersaxen gehört zur Skiregion «Obersaxen – Piz Mundaun – Val Lumnezia». Skifahrer wie auch Snowboarder kommen in diesem Skigebiet voll auf ihre Kosten. Die weitläufige Skiregion bietet 120 km Pisten aller Schwierigkeitsgrade sowie herrliche Langlaufloipen, ein Natureisfeld und verschiedene Schlittelwege. Aber auch im Sommer bietet Obersaxen un-

zählige Erlebnismöglichkeiten: wunderschöne Wanderwege, erlebnisreiche Biketouren und ruhige Bergseen. Die bekannten und herrlich gelegenen Golfplätze in Brigels, Sedrun oder Sagogn erreichen Sie in 30 bis 40 Fahrminuten. Ein weiteres Highlight der Region ist der Rufalipark in Misanenga mit seinem vielseitigen Angebot. Das Eisfeld mit der Eisstockbahn, das Spielparadies für Jung und Alt, das Kinderparadies, das die Kinderherzen erfreut, der Badensee sowie ein vielseitiges kulinarisches Angebot werden Sie zu begeisterten Besuchern des Parks machen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Obersaxen von Zürich oder St. Gallen innerhalb von 2½ Stunden erreichbar, mit dem Auto ab der Autobahnausfahrt Reichenau in ca. 40 Minuten. Innerhalb von ca. 20 bis 45 Minuten können die nächst grösseren Orte wie die Weisse Arena von Flims/Laax/Falera, das Valsertal mit der bekannten Felsen-Therme, Disentis oder die Kantonshauptstadt Chur erreicht werden.





## Objektbeschreibung

Die komfortable und schöne Überbauung «Martinsbiel 1 und 2» in Obersaxen Giraniga wurde 1987 erbaut und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die beiden Wohnhäuser liegen wunderschön auf einer Ebene, eingebettet in die Natur und trotzdem verkehrsnah. Beide Häuser teilen sich eine grosse Tiefgarage, durch die man in die Wohnungen gelangt und werden mit Heizöl beheizt. «Martinsbiel 1» ist mit einem Lift ausgestattet, im Erdgeschoss befindet sich die Sauna und zur allgemeinen Nutzung stehen acht Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss. Sie umfasst gesamt

ca.70m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene und hat zwei schöne Balkone. Vom Entrée aus gelangen Sie in die grosse Wohnküche, das Wohnzimmer mit Balkon, das Elternschlafzimmer, Kinderzimmer mit Balkon und das Badezimmer. Ein Reduit beim Entrée bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss befindet sich die attraktive Sauna, die von allen Eigentümern genutzt werden kann und im Untergeschoss befinden sich der Skiraum und die Waschküche mit Secomat sowie der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller.





## Entrée

Der Eingangsbereich ist einladend und mit Garderobe ausgestattet. Das Reduit mit Einbauschränk bietet zusätzlichen Stauraum. Der Eingangsbereich, das Reduit und die Wohnküche sind mit einem beige/bräunlichen Plattenboden ausgelegt.



## Offene Wohnküche

Die offene und grosszügige Wohnküche überzeugt mit schönem Blick in die Natur und ist mit Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Keramikkochfeld, Dampfzug, und Backofen funktional und gut eingerichtet. Die Holzfronten der Kücheneinrichtung passen gut zum Plattenboden. Hier werden Sie mit Ihrer Familie und Freunden bestimmt genussvolle Stunden verbringen. Ein Rundbogen führt ins offene Wohnzimmer.



## Offenes Wohnen

Der Wohnraum ist geräumig und lädt zum Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Blick in die Natur und Berge. Hier geniessen Sie Ihre Mahlzeiten oder den Café an der Sonne oder geben sich dem süssen Nichtstun hin. Das Wohnzimmer und die Schlafräume sind mit einem hellen Teppich ausgestattet.





## Schlafen

Das Elternschlafzimmer ist grosszügig, hell und schön gestaltet. Auch von hier aus geniessen Sie den Blick auf die Natur und Berge.



## Kinderzimmer/Balkon

Das Zimmer ist hell und schön gelegen mit Blick in die Natur und Umgebung und strahlt eine «Wohlfühl»-Atmosphäre aus. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick in die Natur und Berge. Beim Lesen oder einem Glas Wein geniessen Sie die Abendsonne und lauschen dem Vogelzwitschern.



## Badezimmer

Das Badezimmer hat einen schönen Auftritt. Es hat ein Fenster, ist geräumig und strahlt mit den anthrazitfarbenen Boden-/Wandplatten eine elegante Note aus. Es ist mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC funktionell und gut ausgestattet.





## Sauna zum Wohlfühlen

Die schöne Sauna mit Tauchbecken und Ruheraum steht allen Eigentümern zur Verfügung.



## Waschküche, Nebenräume, Technikräume

Im Untergeschoss befinden sich zur allgemeinen Benützung die geräumige Waschküche, der Ski- und Technikraum sowie die den einzelnen Wohnungen zugeordneten grossen Kellerräume. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Ölheizung.



## Tiefgarage

Zu der Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 6 in der Tiefgarage. Von hier aus gelangen Sie mit dem Lift oder über die Treppe direkt in den Eingangsbereich des Hauses. Zusätzlich stehen für Besucher zwei Aussen-Parkplätze zur Verfügung.





## Die Wohnhäuser «Martinsbiel»

Das Mehrfamilienhaus hat eine schöne und heimelige Ausstrahlung. Es wirkt einladend und gibt dem Bewohner ein sicheres Gefühl. Die zum Verkauf stehende und schön konzipierte Wohnung lädt zum Erholen und Wohlfühlen ein. Ausserdem geniessen Sie hier eine intakte und traumhaft schöne Natur und erreichen in kurzer Gehdistanz das Postauto, das Sie ins Wander- und Skigebiet Obersaxen – Piz Mundaun bringt.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 3.5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

### Verkaufspreis

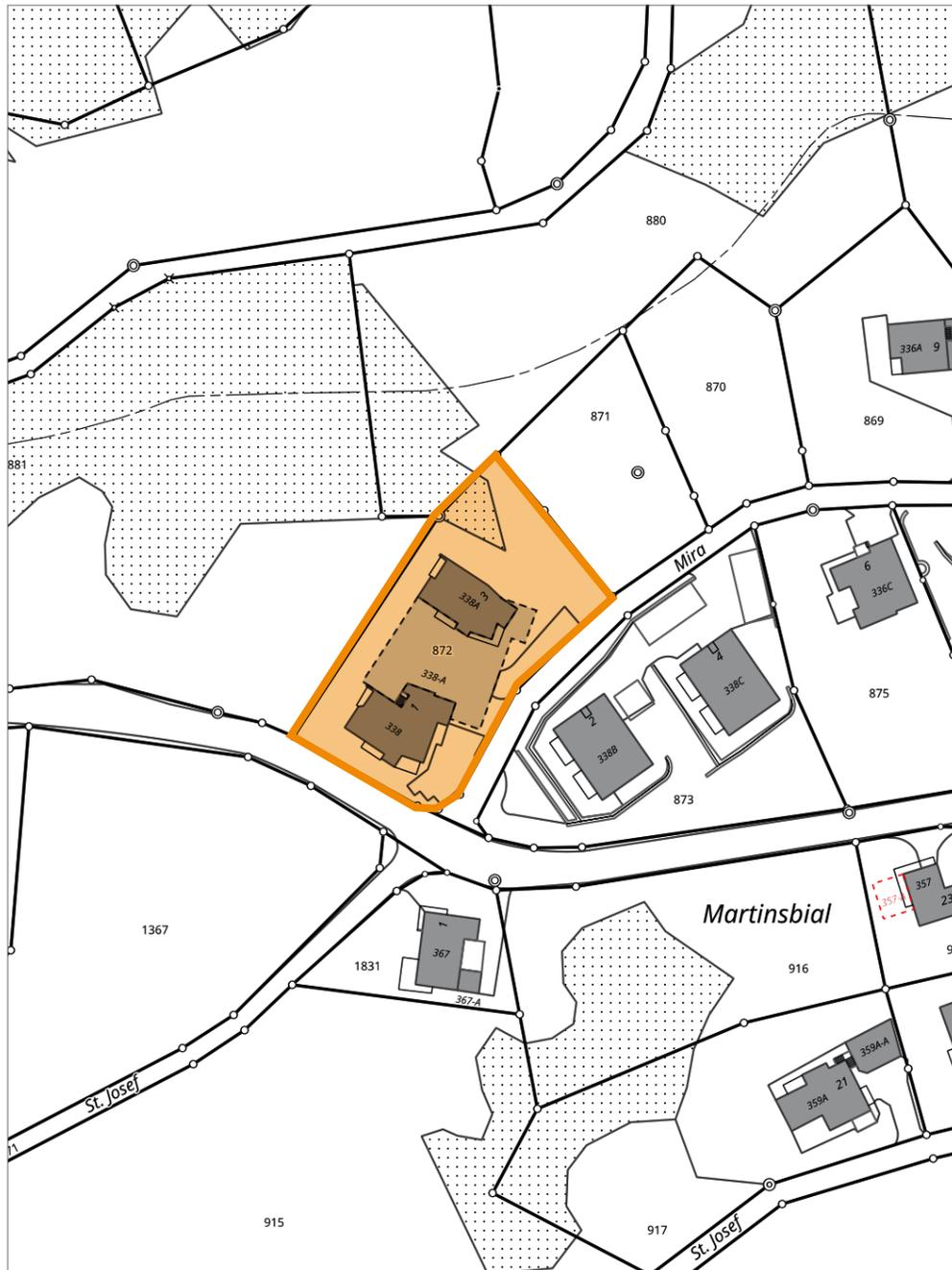
Wohnung	CHF 570 000.– inkl. Möblierung
Stellplatz Tiefgarage	CHF 30 000.–

Nebenkosten	ca. CHF 6 900.– inkl. Erneuerungsfond
-------------	--

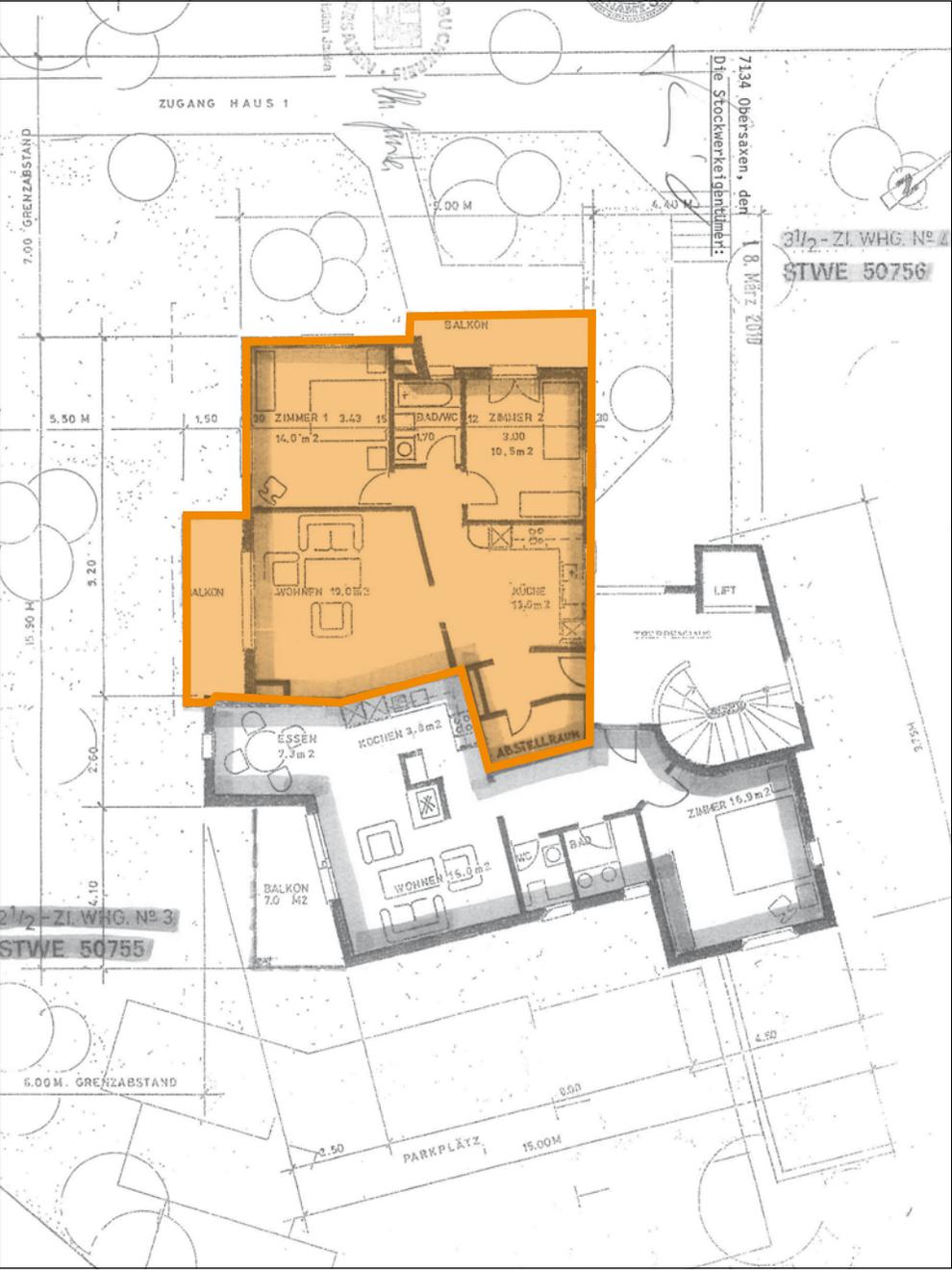
PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



# Zonenplan



Grundriss



# Grundriss Tiefgarage

