



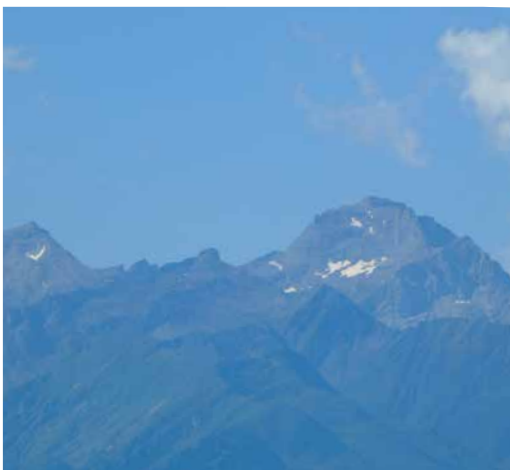
Eine 1.5-Zimmer-Wohnung an bester Lage in Laax



Verkauf & Beratung

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





Standort

Diese attraktive 1.5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Überbauung «Crest» an bester Lage im Dorf Laax und dort im Zentrum nur wenige Schritte von der Posthaltestelle, dem Skibus, Lebensmittelladen, Restaurants entfernt und nahe dem Laaxersee. Die Lage von Laax inmitten der einmaligen Ferienregion Flims-Laax-Falera und der weltbekannten Skidestination «Weisse Arena», 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 1050m 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

Das Wohn- und Verwaltungsgebäude «Crest» wurde 1977 gebaut und 2011 umfassend renoviert. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 36 Stockwerkeinheiten, eine Tiefgarage, einen Lift und zur allgemeinen Nutzung eine Sauna, einen Skikeller und zwei Waschküchen. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt. Die gesamte Liegenschaft sowie die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung sind in gutem Zustand und haben einen gepflegten Auftritt. Die Wärmeenergie erfolgt über eine Ölheizung.

Die 1.5-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und hat ca. 37 m² Wohnfläche. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert. Entstanden ist eine kleine, aber feine «Wohl-

fühlwohnung» mit viel Charme. Vom Entrée aus gelangen Sie in den kombinierten Wohn-/Ess-/Schlafraum mit offener Küche, auf den schön gelegenen Balkon und in das Badezimmer.

Die gesamte Wohnung ist mit Fussbodenheizung ausgestattet und barrierefrei. Zur Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 16 in der Tiefgarage.

Im Kellergeschoss befinden sich der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller, die Waschküchen, die Sauna und der Zugang zu der Garage. Der Skiraum befindet sich im Erdgeschoss.





Essen/Wohnen

Der kombinierte Wohn-/Ess-/Schlafbereich mit Küche ist gut konzipiert, hell, sonnig und strahlt eine angenehme Behaglichkeit aus. Von diesem offenen Raum aus geniessen Sie den Blick in die Natur und Umgebung. Dieser Bereich wurde mit einem schönen und pflegeleichten Parkettboden (Laminat) ausgestattet.



Küche

Die attraktive und gut eingerichtete Küche lädt zum genussvollen Kochen ein. Sie ist mit grossem Kühlschrank, Keramik Kochfeld und Dampf-abzug und Backofen gut ausgestattet. Diese Küche bietet viel Stauraum und durchdachte Arbeitsabläufe. Ein Hochschrank mit angrenzendem Tisch wurde als sinnvolles Element zur optischen Trennung vom Wohn-/ Schlafbereich gewählt. Der Parkettboden passt gut zu den Küchenfronten aus Holz.



Balkon

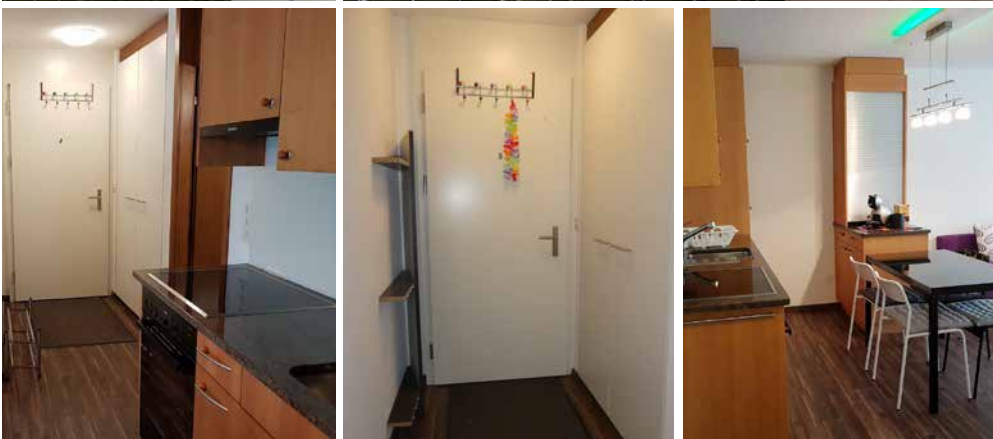
Vom Wohn-/Ess-/Schlafraum aus gelangen Sie auf den grosszügigen und schön gelegenen Balkon mit herrlichem Blick in die Landschaft, das Dorf und die Berge. Hier werden Sie Ihr Frühstück oder abends ein Glas Wein mit Freunden geniessen. Alles in allem ein lauschiger Balkon, der Sie bezaubern wird.





Badezimmer

Das Bad ist mit Badewanne, Lavabo, grossem Spiegelschrank, und WC gut eingerichtet. Die grünen Bodenplatten in Kombination zu den hellen Wandplatten geben dem Bad einen speziellen Touch.



Entrée/Garderobe

Das Entrée ist einladend gestaltet. Der grosse Einbauschränk mit Putzschrank bietet viel Platz für Mäntel, Handschuhe und Sonstiges. Für den Eingangsbereich wurde ebenfalls der schöne und pflegeleichte Parkettboden ausgewählt.



Erd-/Untergeschoss

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich die Kellerräume, Sauna, Waschküchen und der Skiraum. Von hier aus gelangen Sie in die Tiefgarage.





«Crest»

Die Wohn- und Geschäftsüberbauung «Crest» ist eine durchdachte und architektonisch ansprechende Liegenschaft. Sie liegt zentral und trotzdem harmonisch eingebettet mitten im Dorf. Von hier aus geniessen Sie die kurzen Distanzen zum Postauto, Skibus, den Lebensmittel- und Einkaufsläden, Restaurants und dem See. Besser geht nicht mehr!

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 1.5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

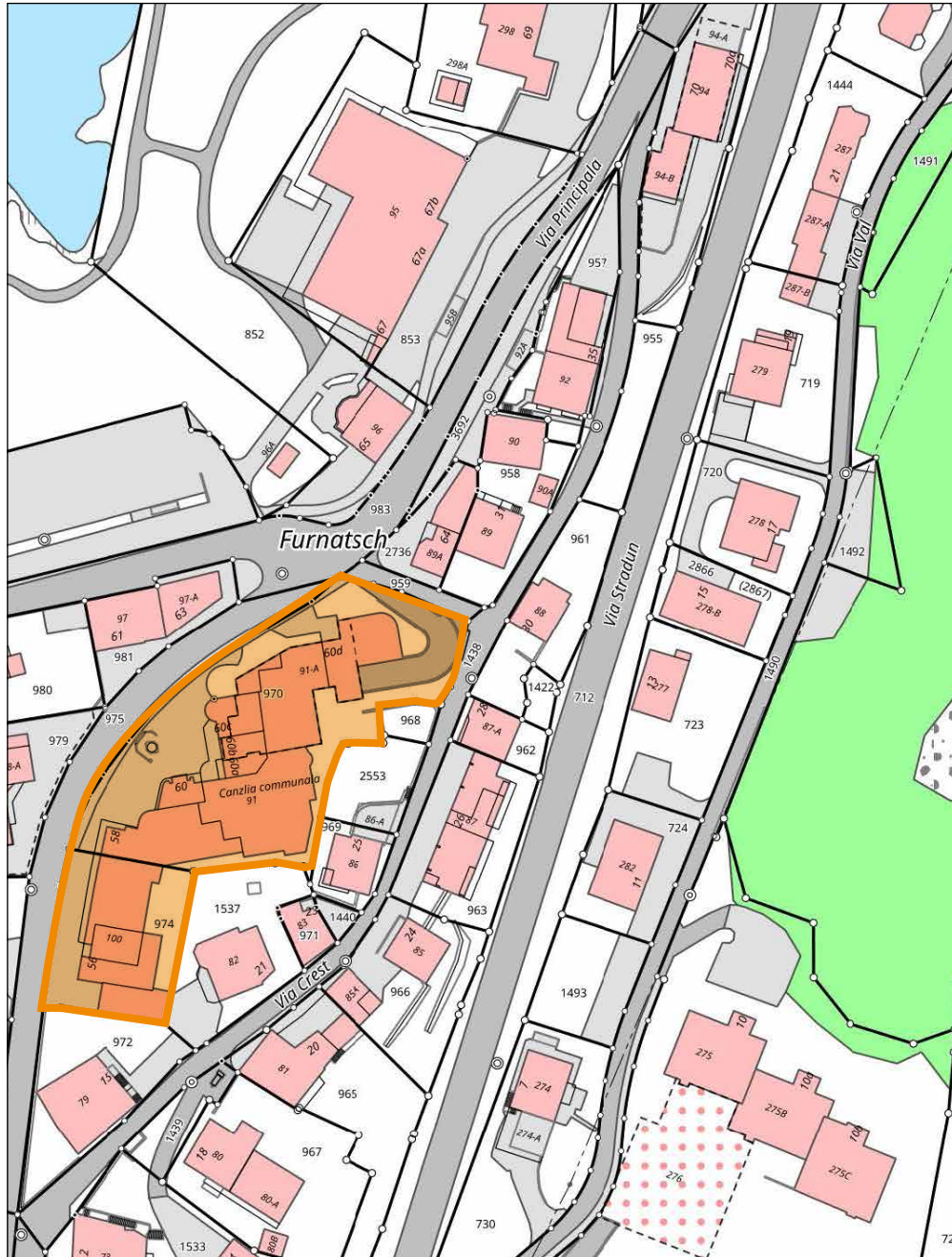
Verkaufspreis	CHF 420 000.–
Wohnung	inkl. Teilmobiliar

Stellplatz Tiefgarage	CHF 30 000.–
-----------------------	--------------

Nebenkosten	ca. CHF 2200.– pro Jahr inkl. Einlage Erneuerungsfonds
-------------	-----------------------------------------------------------

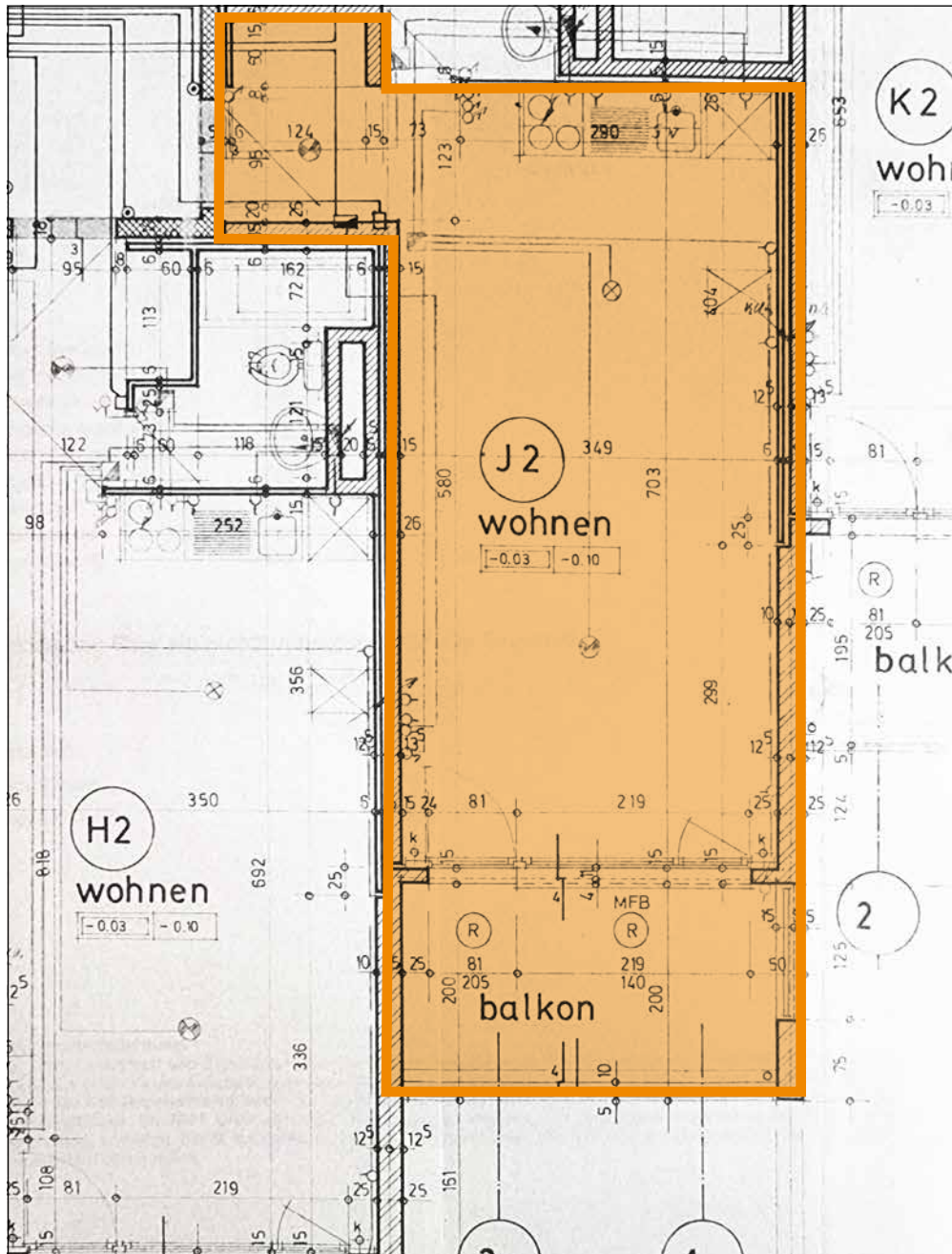
PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.





Zonenplan





Grundriss

