



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

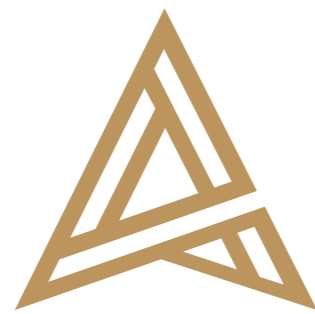
HELLE 4½-ZIMMERWOHNUNG AN BESTER LAGE

RUHIG · HELL · GEMÜTLICH

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



INHALTS- VERZEICHNIS

4

Situations-
plan

5

Standort der
Immobilie

6

Ihre
Umgebung

7

Sommer in
Ilanz

9

Winter in
Ilanz

11

Ihr Zuhause

12

Objekt-
beschreibung

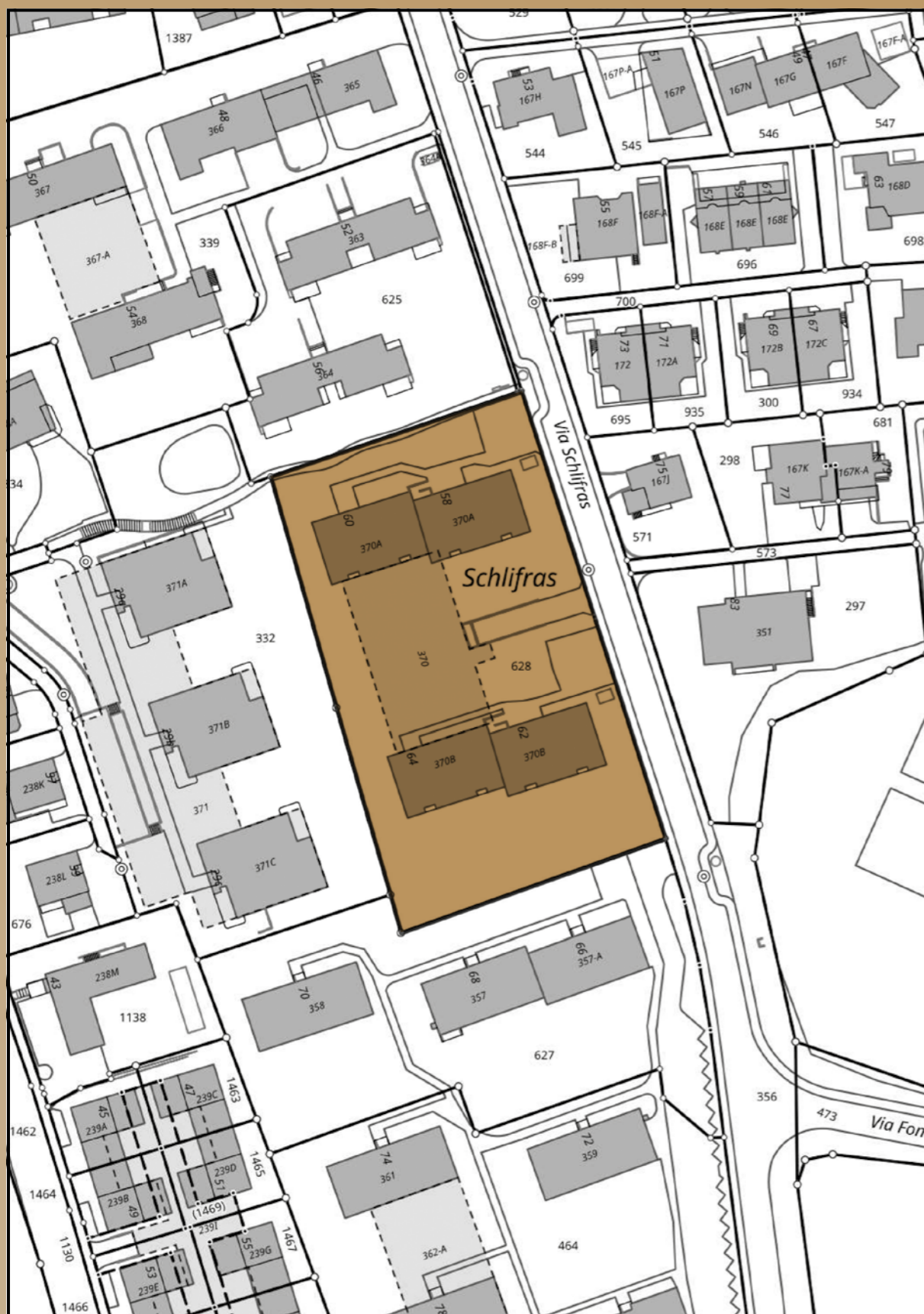
20

Grundrisse

23

Weitere Infos /
Kontakt

SITUATIONSPLAN



STANDORT DER IMMOBILIE

Ilanz, die erste Stadt am Rhein, liegt inmitten der Surselva. Aufgrund der Lage ist Ilanz der perfekte Startort für Ausflüge in die Natur, Kultur-erlebnisse und weitere Freizeitaktivitäten. Die Kleinstadt überzeugt zudem mit einem grossen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die 4½-Zimmerwohnung befindet sich an ruhiger Lage am Stadtrand von Ilanz direkt neben dem Schwimmbad Fontanivas.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Chur mit dem Zug.

STECKBRIEF

Gemeindesteuerfuss	100%
Bevölkerung	5189
Meter über Meer	702
Homepage	www.ilanz-glion.ch

DISTANZEN BERGBAHNEN

Flims Laax Falera	8,6 km / 12 min
Obersaxen Mundaun	10,9 km / 16 min
Brigels	18,7 km / 25 min

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Spar Ilanz	700 m / 2 min
Migros Ilanz	800 m / 3 min
Coop Ilanz	1,6 km / 3 min



IHRE UMGEBUNG



© unsplash.com

Ilanz ist das Zentrum der Surselva und besteht als Gemeinde aus zwölf weiteren Fraktionen. Die Kleinstadt am Rhein beeindruckt mit ihrer historischen Altstadt aus dem 16. Jahrhundert. In Ilanz sind sowohl Kultur- und Einkaufsmög-

lichkeiten zu finden, als auch zahlreiche Abenteuer in der Natur. Die gute Lage in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnen in der Region bietet sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.



SOMMER IN ILANZ

WANDERN

In der Surselva warten über 1200 Kilometer Wanderpfade und Themenwege darauf, entdeckt zu werden. Von familienfreundlichen Wanderungen durch die weiten Wälder bis hin zu ausgedehnten Weitwanderungen mit Blick in die Rheinschlucht – rund um Ilanz befindet sich ein Wanderparadies.



BIKEN

Die Surselva ist mit ihren unzähligen Trails und der abwechslungsreichen Landschaft in Bikekreisen als Geheimtipp bekannt. Egal ob mit dem Mountainbike, dem Rennrad oder dem E-Bike – geeignete Bike-Trails sind in Ilanz direkt vor der Haustür zu finden.



© unsplash.com



BADEN

In zehn Minuten zur Abkühlung. Die drei Badeseen Cauma-, Cresta- und Laaxersee liegen nur wenige Fahrminuten von Ilanz entfernt. Liegewiesen und klares Wasser, umgeben von einem eindrucksvollen Bergpanorama, erwarten die Gäste an allen Standorten. Egal ob Stand-up-Paddling auf dem türkisgrünen Caumasee, gril-

lieren am Naturbad Crestasee oder Strandfeeling beim Laaxersee – eine Erfrischung nach einer Wanderung ist überall möglich. Wer sich lieber im Schwimmbad abkühlen möchte, dem steht das einzige Freibad der Surselva in Ilanz selbst zur Verfügung.

GOLFEN

Golfen in den Bergen – kein Problem. Der 18-Loch-Golfplatz inklusive Driving Range Buna Vista Golf Sagogn lädt Gäste im idyllischen Bergpanorama zum Golfen ein. Die Anlage ist in die Naturräume eingebettet und von Ilanz aus in acht Minuten erreichbar. Der Golfclub Brigels liegt auf 1300m.ü.M., ist von Ilanz aus in

25 Minuten erreichbar und bietet einen eindrucksvollen Ausblick in die Bergwelt. Die Golfanlage besteht aus einer 9-Loch-Anlage, einer 3-Loch-Übungsanlage, einem Tiger Park sowie einer Golfakademie mit Driving Range, Puttinggreen und Chipping-Pitchinggreen mit Sandbunker.



WINTER IN ILANZ

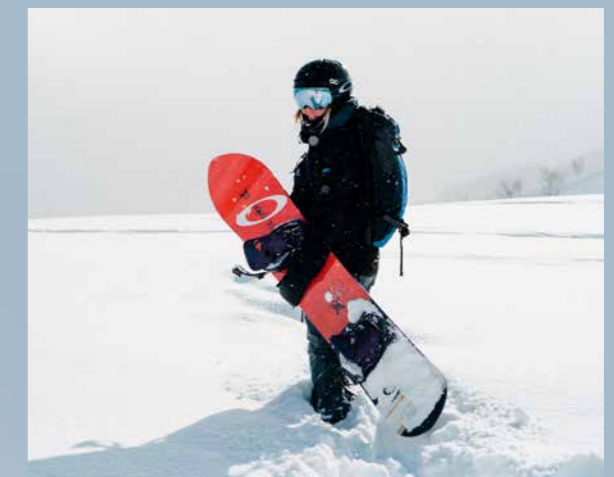


LANGLAUFEN

Egal ob Einsteiger oder Profi – in der Surselva rund um Ilanz sind unzählige Langlaufloipen für jedes Nivea vorhanden. Die präparierten Strecken führen durch Wälder sowie entlang des Rheins und bieten einen wunderschönen Blick in die Bergwelt. Mit dem Auto oder dem ÖV sind alle Loipen in der Region schnell erreichbar.

SKIFAHREN | SNOWBOARDEN

Die Tourismusdestination Flims Laax Falera ist von Ilanz aus in wenigen Fahrminuten erreichbar. Aber auch in die andere Richtung sind zahlreiche sonnige Skipisten zu finden. Im Skigebiet Obersaxen Mundaun sind über 120 Kilometer Schneepass vorhanden, während in Brigels Waltensburg Andiaast schneesichere Hänge auf die Gäste warten.



© unsplash.com



WINTERWANDERN

Für Gäste und Einheimische, welche die Ruhe in und um Ilanz zu Fuss erleben möchten, gibt es kurze, aber auch ausgedehnte Schneeschuh- und Winterwandertouren. Abseits von Wegen und Pisten tauchen Ruhesuchende ein in imposante Landschaften, entdecken bedeutende Sehenswürdigkeiten oder geniessen die Idylle entlang des Vorderrheins.

WEITERE WINTERAKTIVITÄTEN

Schlitteln: In der Nähe liegt die längste Schlittelbahn der Schweiz, welche von Cuolm Sura nach Ilanz führt. Diese bietet auf 8,9km Schlittelspass für Gross und Klein. Aber auch zahlreiche weitere Schlittelpisten sind rund um Ilanz zu finden.

Natureisfeld in Danis und Surcuolm: Sobald die Temperaturen sinken, werden die Eisfelder regelmässig gewässert. Hier treffen sich Gäste und Einheimische zum Eislaufen, Eishockey spielen und Eisstockschiessen.

Eisstockschiessen in Brigels: Findet im Sommer wie Winter beim Brigelser See statt. Die etwas andere Sportart, welche ganz eigenen Regeln folgt.



IHR ZUHAUSE

Die 4½-Zimmerwohnung ist am Rande von Ilanz in der Stockwerkeigentumsgemeinschaft Schlifras mit insgesamt 24 Wohnungen gelegen. Sie verfügt über drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das eine ist mit Dusche und WC, das andere mit Badewanne und WC ausgestattet. Die offene Küche ist mit dem Essbereich verbunden. Der angrenzende grosszügige Wohnbe-

reich bietet zusätzlichen Platz und ist mit einem Cheminée ausgestattet. Der sonnige Balkon gibt den Blick frei auf die umliegende Bergwelt. Ein Kellerabteil und ein eigener Waschraum sind im Kellergeschoss vorhanden. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Autoeinstellplatz in der Tiefgarage sowie ein Skiraum und eine Sauna zur Mitbenützung.



OBJEKT- BESCHREIBUNG

Adresse	Via Schlifras 60, 7130 Ilanz
Parzellen-Nr.	628
StWEG	Schlifras, Haus B
StWEG-Nr.	S50 329
Baujahr	1980
Objekt	4½-Zimmerwohnung Nr. 16
Etage	1. OG
Wohnfläche	96,6m ²
Balkon	Ja
Parkplatz	Autoeinstellplatz Nr. 16 in der Tiefgarage
Keller	Kellerabteil Nr. 16 im Kellergeschoss
Waschküche	Eigener Waschraum Nr. 16 im Kellergeschoss
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Besucherparkplätze	Ja
Skiraum	Ja
Sauna	Ja
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	Ab sofort

FINANZIELLES

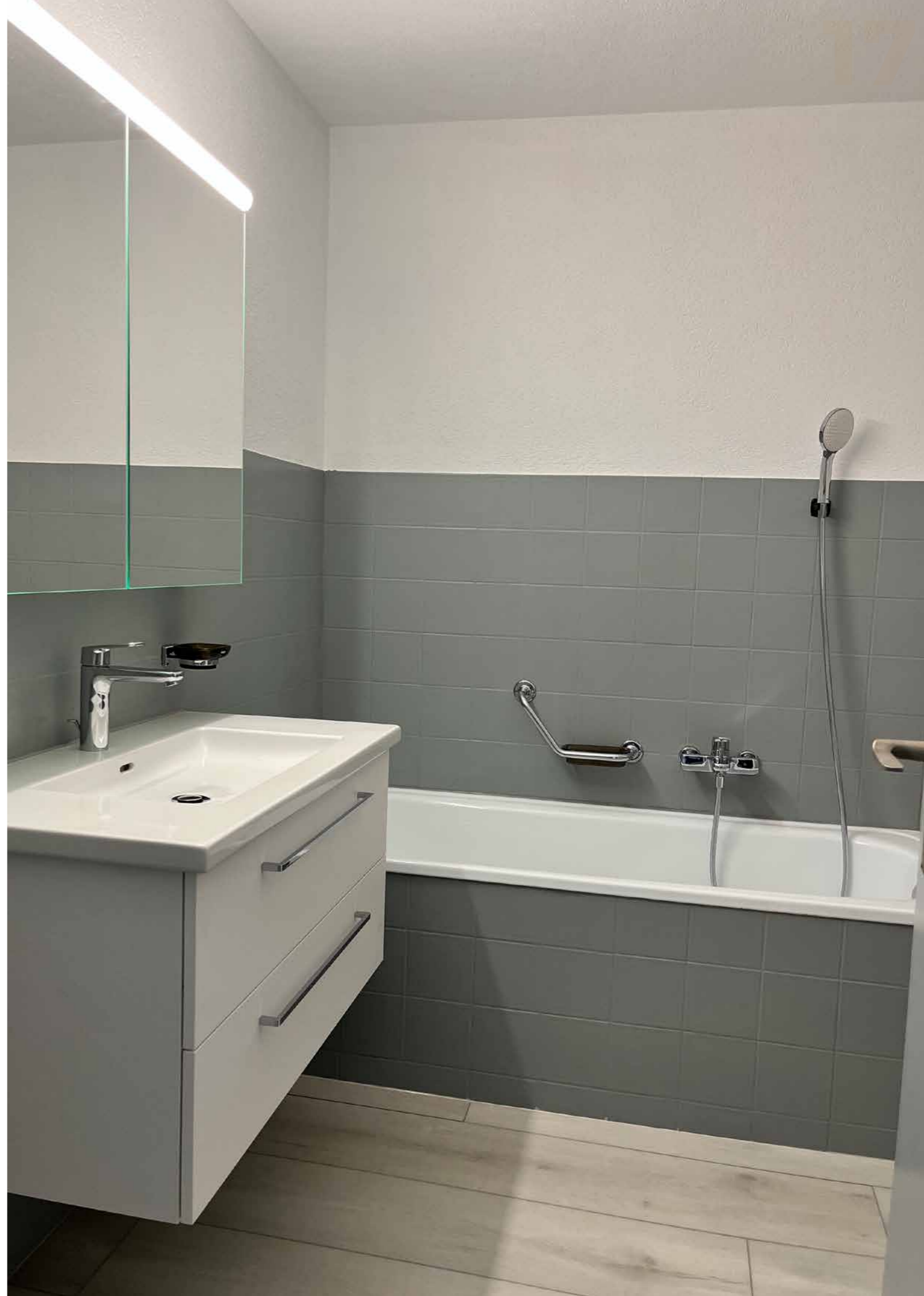
Verkaufspreis	595 000.-
Nebenkosten	ca. 412.- / Monat
Erneuerungsfonds (Stand 2022)	ca. 86 500.-

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.

* Die Verkaufsnebenkosten wie Handänderungssteuer, Vertragserstellung, Notariat und Grundbuch (total ca. 2,4 % des Verkaufspreises) werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen.







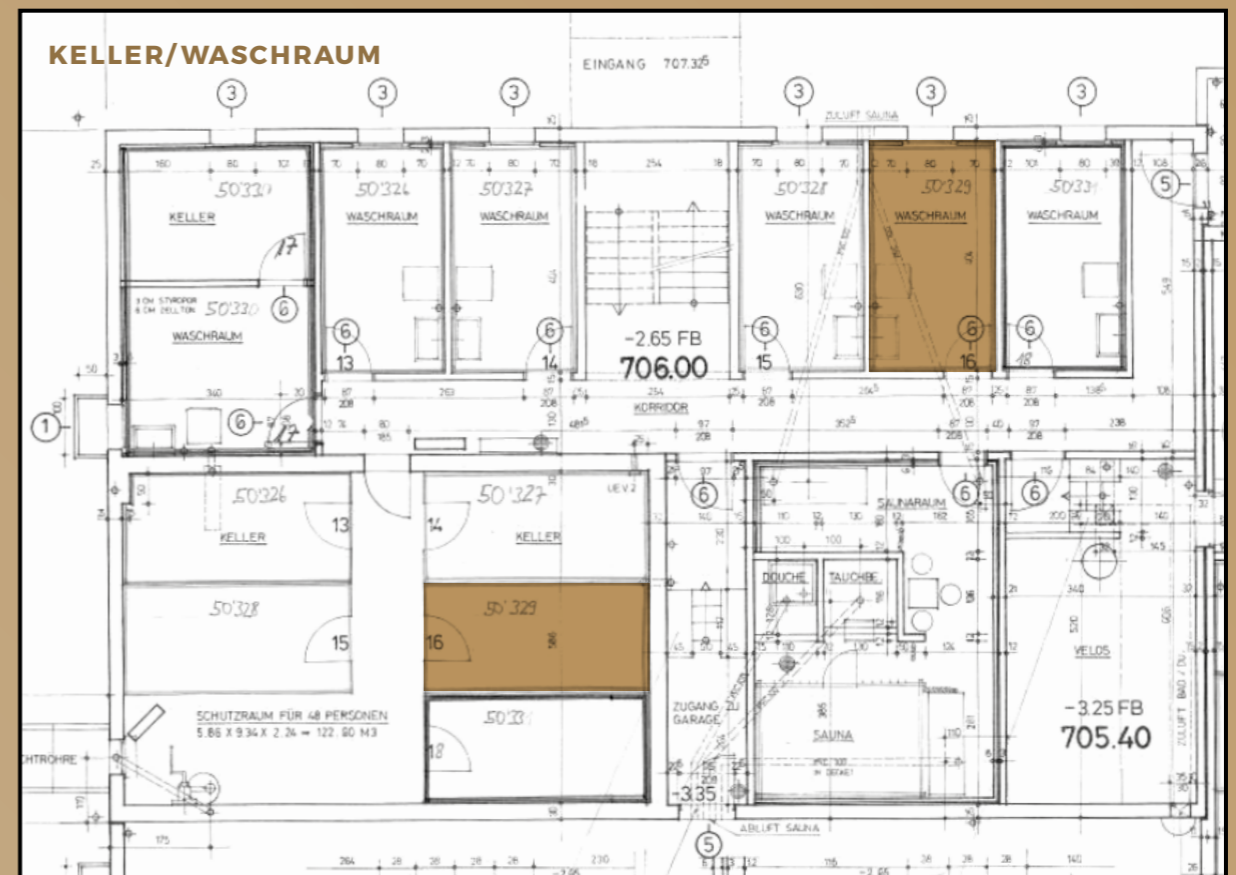
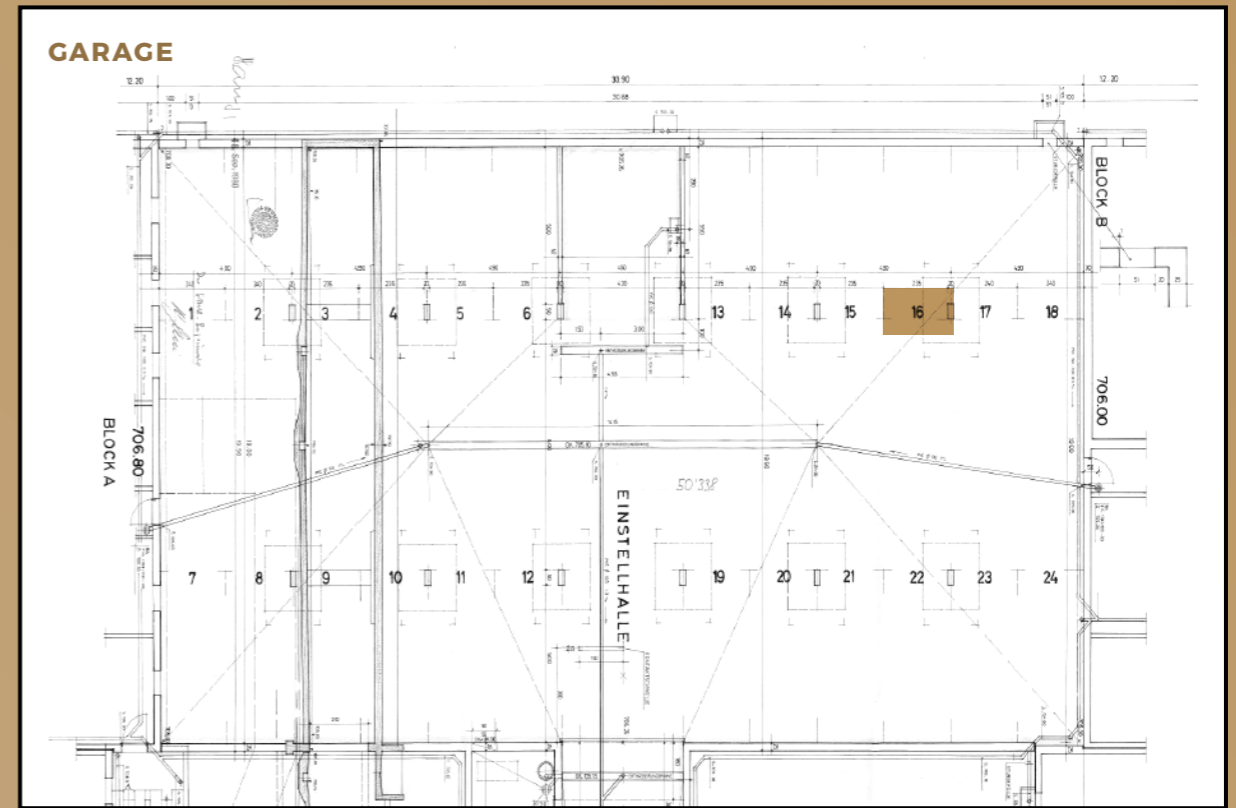
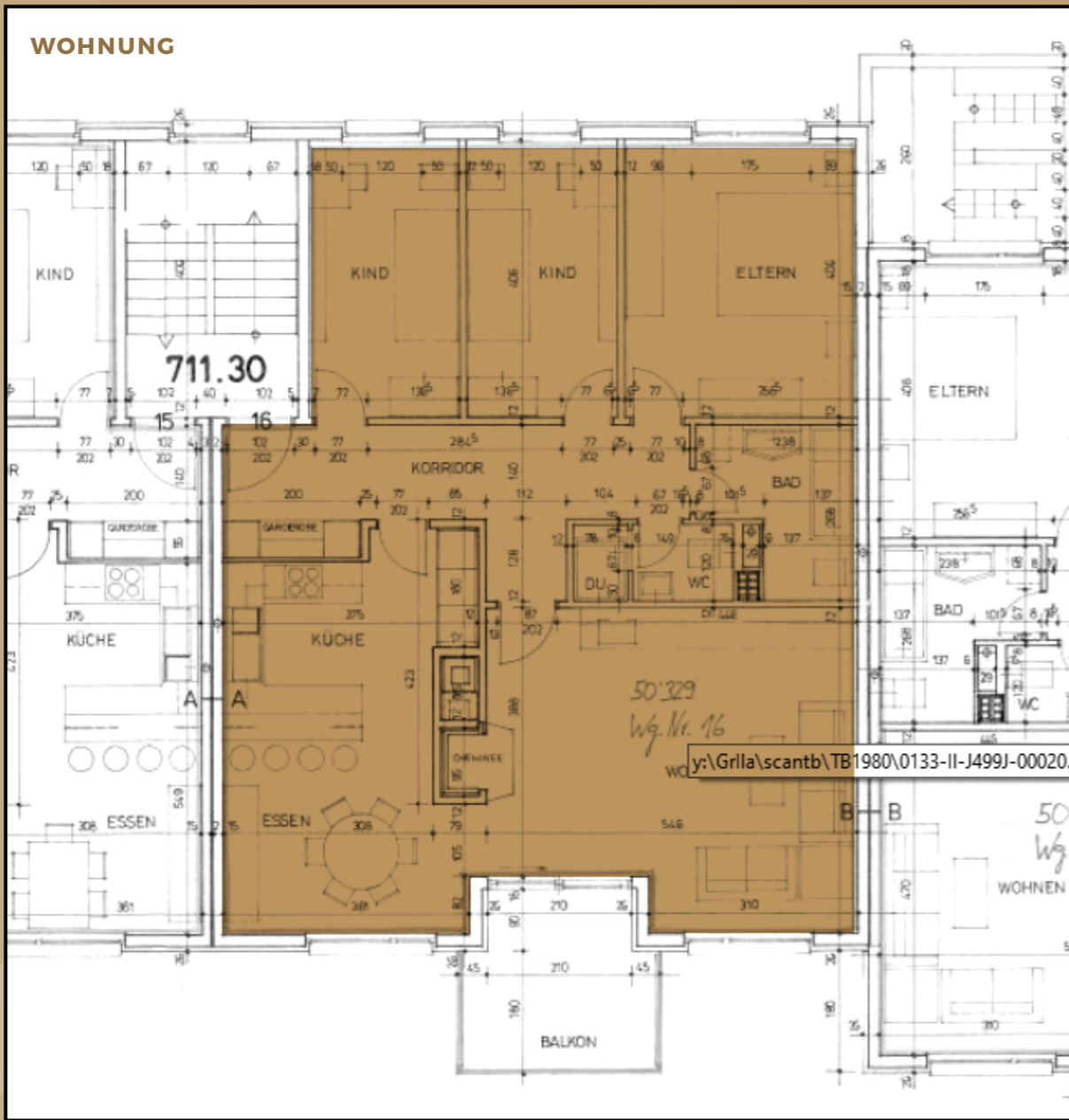


ADDISSA

TREUHAND & IMMOBILIEN

**DA CASA ELLA
SURSELVA.
E NUA SESENTIS
VUS DA CASA?**

GRUNDRISSE





WEITERE INFOS/ KONTAKT

Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.



Pierina
Maissen

Adrian
Maissen

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 702 30 45
p.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · T 081 925 33 55 · info@addissa.ch · www.addissa.ch