



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

# FRISCH RENOVIERTES EINFAMILIENHAUS IN FALERA

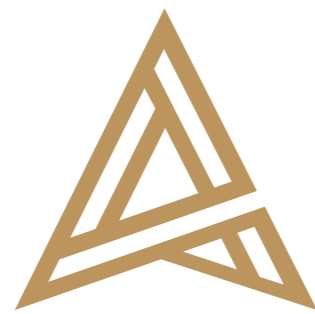
MODERN · GROSSZÜGIG · ZENTRAL

---

**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  
Falera

**9**

Winter in  
Falera

**11**

Ihr Zuhause

**12**

Objekt-  
beschreibung

**16**

Grundrisse

**19**

Weitere Infos /  
Kontakt

# SITUATIONSPLAN



## STANDORT DER IMMOBILIE

Falera wird seit Jahrzehnten als bedeutende Sonnenkultstätte gehandelt. Die kleinste und älteste Gemeinde der Destination Flims Laax Falera bietet dank ihrer Lage an der linken Hangseite des Vorderrheintals eine einmalige Aussicht bis nach Chur und Richtung Obersaxen.

Schon die Anreise ist ein Highlight. Von der Autobahn A3/A13 aus in Richtung Ilanz führt der Weg nach Falera am Laaxersee vorbei. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist das Einfamilienhaus leicht erreichbar. Postautos verkehren regelmässig ab Chur oder Ilanz.

### STECKBRIEF

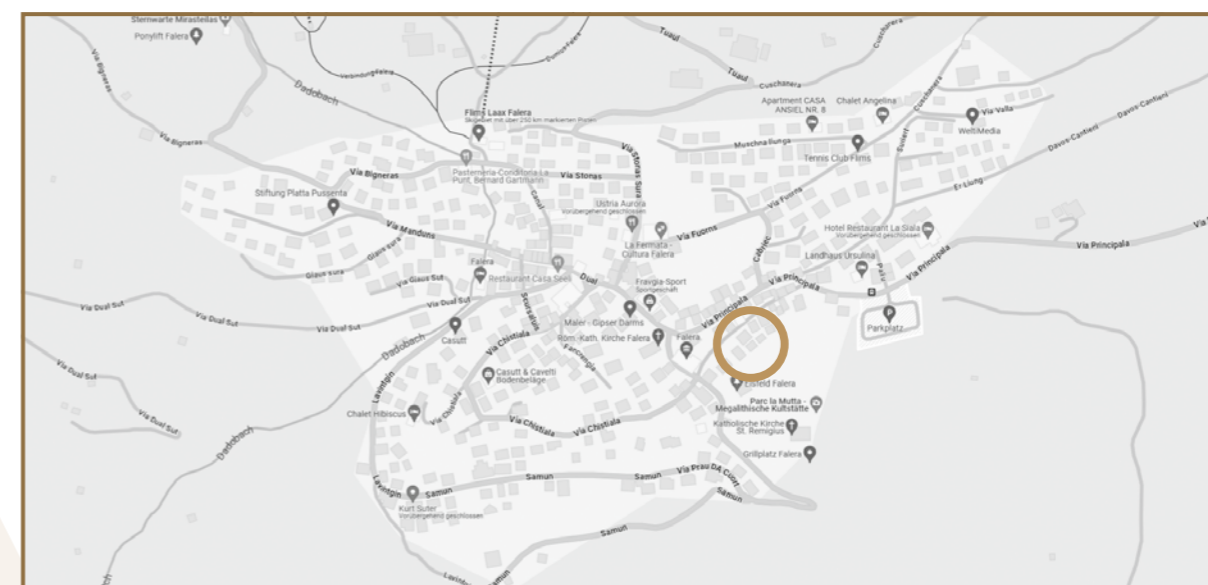
Gemeindesteuerfuss	75%
Bevölkerung	621
Meter über Meer	1220
Homepage	<a href="http://www.falera.net">www.falera.net</a>

### DISTANZEN BERGBAHNEN

Falera	500 m / 9 min
Laax	4,5 km / 8 min
Flims	7,2 km / 11 min

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Volg Falera	230 m / 4 min
Volg Laax	2,6 km / 5 min
Ilanz	9 km / 13 min



## IHRE UMGEBUNG

Das rätoromanische Bergbauerdorf Falera liegt auf einer Sonnenterrasse über dem Vorderrheintal. Gäste und Einheimische geniessen das ganze Jahr über unzählige Sonnenstunden und idyllische Ruhe. Als Teil der Tourismusdestination Flims Laax Falera bietet die Gemeinde, sowohl im Winter als auch im Sommer, zahlreiche touristische und kulturelle Attraktionen.

Die im 15. Jahrhundert erbaute St. Remigius Kirche ziert als Wahrzeichen der Gemeinde das Gemeindewappen. Sie befindet sich im Parc la Mutta, welcher zudem das Zuhause der megalithischen Kultstätte ist. Nicht nur historische Bauten und astronomische Anlagen sind in Falera zu finden, auch die erste Sternwarte des Kantons Graubünden befindet sich in der Gemeinde. Mirasteilas bietet seinen Besucherinnen und Besuchern durch das öffentlich zugängliche Teleskop einen eindrucksvollen Einblick ins Weltall. Kulturinteressierte kommen in der La Fermata voll auf ihre Kosten. Konzerte,

Ausstellungen, Theateraufführungen und andere Festivitäten bieten in Falera ein Ort der Begegnung.

Wanderrouten, Klettersteige, Höhenweg und zahlreiche Winteraktivitäten können von Falera aus gestartet werden. Zudem befindet sich die Freestyle Academy, Europas erste Freestyle-Halle für Ski-, Snowboard-, Skate- oder Bike-begeisterte in Laax.



© unsplash.com

## SOMMER IN FALERA

### WANDERN

Falera ist der perfekte Startpunkt für Wanderungen in der Region. Gäste können die atemberaubende Bergwelt inklusive UNESCO Weltnaturerbe Sardona alleine oder bei einer geführten Wanderung erkunden. Zudem bietet die Rheinschlucht (Ruinaulta) spektakuläre Einblicke in Felsformationen und Schluchten. Laax sowie Ruschein erreicht man von Falera aus über einen schönen Höhenweg. Wer es etwas abenteuerlicher mag, kommt beim Klettersteig Pinut, in Hochseilparks oder Klettergärten voll auf seine Kosten.

### BIKEN

Die Tourismusdestination Flims Laax Falera bietet unzählige Bike-Möglichkeiten. Von der rasanten Abfahrt über gemütliche Biketouren entlang der Seen bis hin zu Fahrradtouren mit der ganzen Familie – das Streckennetz für Bike-begeisterte in der Region ist 330 Kilometer lang. In unmittelbarer Nähe der Trails befinden sich zudem zahlreiche Bergrestaurants zur Verpflegung, Ladestationen für E-Bikes und erstklassige Servicestationen. Mountainbikes und E-Bikes können bei Bedarf in Sportgeschäften und an Talstationen in Flims und Laax gemietet werden.



© unsplash.com





## BADEN

In wenigen Minuten zur Abkühlung. Rund um Falera befinden sich die drei Badeseen Cauma-, Cresta- und Laaxersee. Liegewiesen und klares Wasser, umgeben von einem eindrucksvollen Bergpanorama, erwarten die Gäste an

allen Standorten. Egal ob Stand-Up-Paddling auf dem türkisgrünen Caumasee, grillieren am Naturbad Crestasee oder Strandfeeling beim Laaxersee – eine Erfrischung nach einer Wanderung ist überall möglich.

## 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 Falera aus in zehn Minuten erreichbar. Der Golfclub Brigels liegt auf 1300 m ü. M., ist von Falera aus in

40 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.

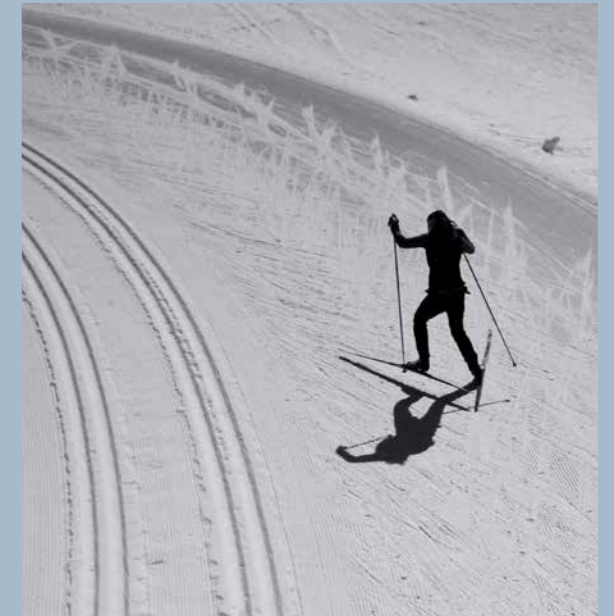


# WINTER IN FALERA

## LANGLAUFEN

Bargis, Flims, Sagogn und Trin bieten ein abwechslungsreiches Loipennetz auf über 62 Kilometer. Egal ob klassisch oder mit Skatingvariante, Neuling oder Profi – die Region rund um Falera zeichnet sich durch seine zahlreichen Langlaufmöglichkeiten aus. In Trin und Sagogn ist das Langlaufen an ausgewählten Terminen sogar nach Einbruch der Dunkelheit möglich.

Wer gerne noch etwas üben möchte, kann in verschiedenen Langlaufschulen Stunden buchen. Passende Ausrüstung kann in verschiedenen Sportgeschäften in der Region gemietet werden.



## SKIFAHREN | SNOWBOARDEN



© unsplash.com

Rund um Falera befinden sich zahlreiche Bergbahnen, welche die Gäste bequem ins Skigebiet transportieren. Dieses bietet von blauen, roten und schwarzen Pisten bis hin zu Snowparks mit Halfpipe für Freeskier alles. 224 Pistenkilo-

meter, fünf Snowparks und 28 Anlagen warten darauf, entdeckt zu werden. Für Beginnerinnen und Beginner bieten Skischulen in Flims Laax Falera abwechslungsreiche Skikurse für ein sicheres Gefühl beim Fahren.



## WINTERWANDERN

Rund 100 Kilometer Wander- und Spazierwege bietet die winterliche Feriendestination in Graubünden. Alle Wege sind markiert und werden regelmässig professionell präpariert. Kurze Spaziergänge, anspruchsvolle Winterwanderungen oder gar ganztägige Schneeschuhtouren bieten Sportbegeisterten eine Alternative zur Piste. Der Winterplan von Flims Laax Falera bietet einen Überblick über alle Routen und deren Schwierigkeitsgrad. Wer es noch etwas abenteuerlicher möchte, kann sich beim Schneeschuhlaufen bei Nacht im prächtigen Weiss austoben.

## WEITERE WINTERAKTIVITÄTEN

Auch abseits der Piste bietet das Gebiet rund um Falera ein breites Winterangebot. Gäste haben die Möglichkeit, das Winterparadies auch auf dem Schlitten zu erkunden. Neben den zahlreichen Schlittelbahnen gibt es zusätzlich drei Schlittelstrecken, die in der Nacht beleuchtet werden. Spielt das Wetter mal nicht mit und ist die Sicht auf der Piste zu schlecht, stehen verschiedene Eisfelder in der Region für Schlittschuh-Spass zur Verfügung. Schlittschuhe können bequem vor Ort gemietet werden. Wer sich auf zwei Kufen nicht wohlfühlt, aber trotzdem aufs Eis will, kann sich beim Eisstockschessen in Flims beweisen.



## IHR ZUHAUSE



Die Casa Megalit liegt am Dorfrand von Falera, im Quartier Paliu mit freiem Blick auf die megalithische Kultstätte. In der direkten Nachbarschaft befinden sich weitere Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.

Das ursprüngliche Zweifamilienhaus wird 2024 zum Einfamilienhaus umgebaut und bietet anschliessend auf rund 122m<sup>2</sup> viel Platz für Ihren Wohnraum, verteilt auf zwei Etagen. Dabei werden nicht nur die Innenräume komplett renoviert, sondern auch die Aussenfassade. Der Umbau beginnt im Juli 2024 und wird voraussichtlich im Dezember 2024 abgeschlossen.

Sowohl der Sitzplatz auf der Wohnebene als auch der Balkon im Obergeschoss blicken nach Süd-Ost. Die rund 40m<sup>2</sup> grosse Garage vor dem Haus bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und Gerätschaften. Im Untergeschoss befinden sich separate Ski- und Wäscheräume sowie die Heizanlage mit der modernen Luftwärmepumpe.

Das Einfamilienhaus überzeugt insbesondere durch die unverbaubare und familienfreundliche Lage. Die Casa Megalit liegt in der ersten Wohnreihe, mit Ausblick auf den Parc la Mutta. Das öffentliche Eisfeld, der Kinderspielpatz und ein Fussballplatz befinden sich direkt vor dem Haus.

## OBJEKT- BESCHREIBUNG

<b>Adresse</b>	Via Paliu 15, 7153 Falera
<b>Parzellen-Nr.</b>	1535
<b>Baujahr</b>	2004
<b>Renovation</b>	2024
<b>Etagen</b>	2 (exkl. Keller)
<b>Wohnfläche</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückfläche</b>	266 m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b>	604 m <sup>3</sup>
<b>Garage</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	ca. 58 m <sup>2</sup>
<b>Spezielles</b>	Chemineé
<b>Heizung</b>	Luftwärmepumpe (Jahr 2021)
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung
<b>Status</b>	Erst- oder Zweitwohnsitz
<b>Verfügbarkeit</b>	ab Bauvollendung, voraussichtlich Dezember 2024

## FINANZIELLES

<b>Verkaufspreis</b>	1980 000.–
----------------------	------------

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.





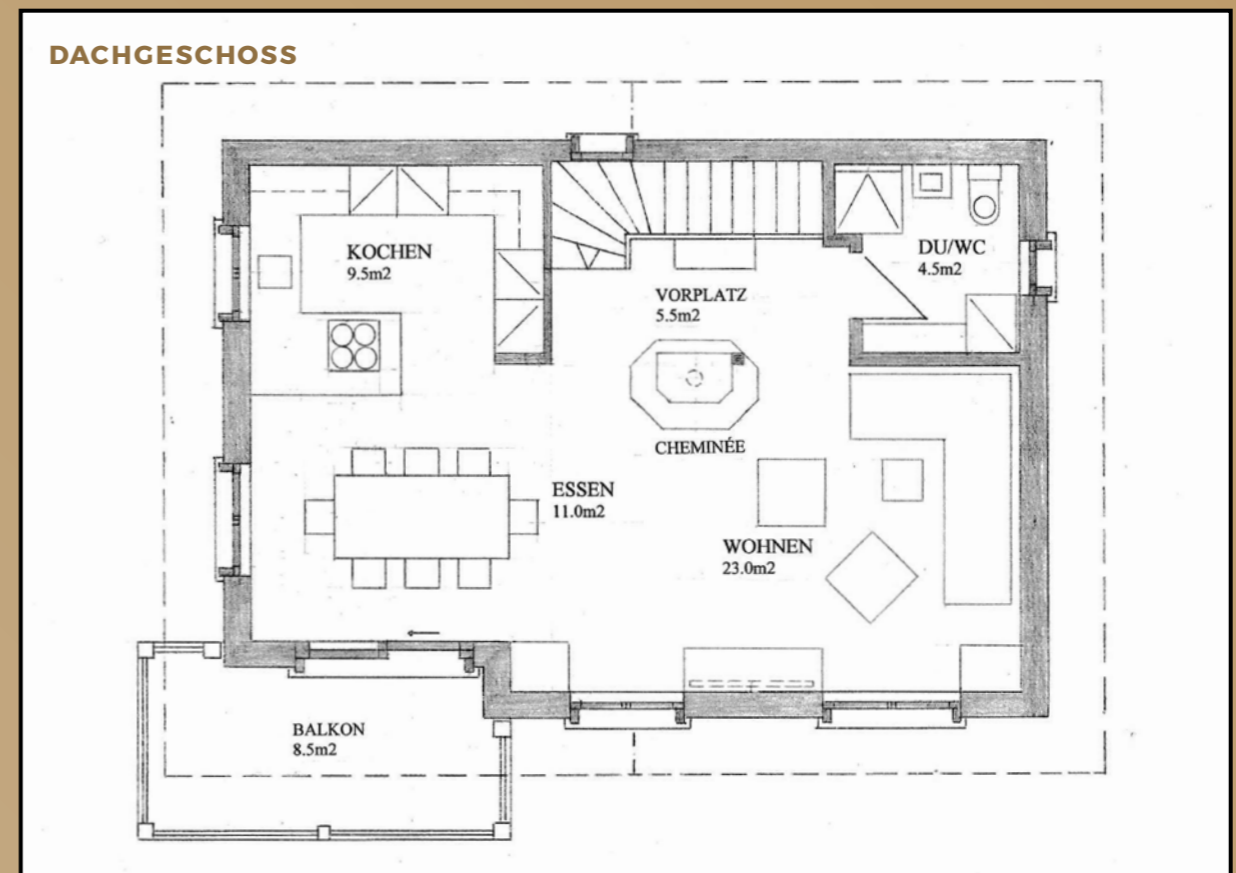
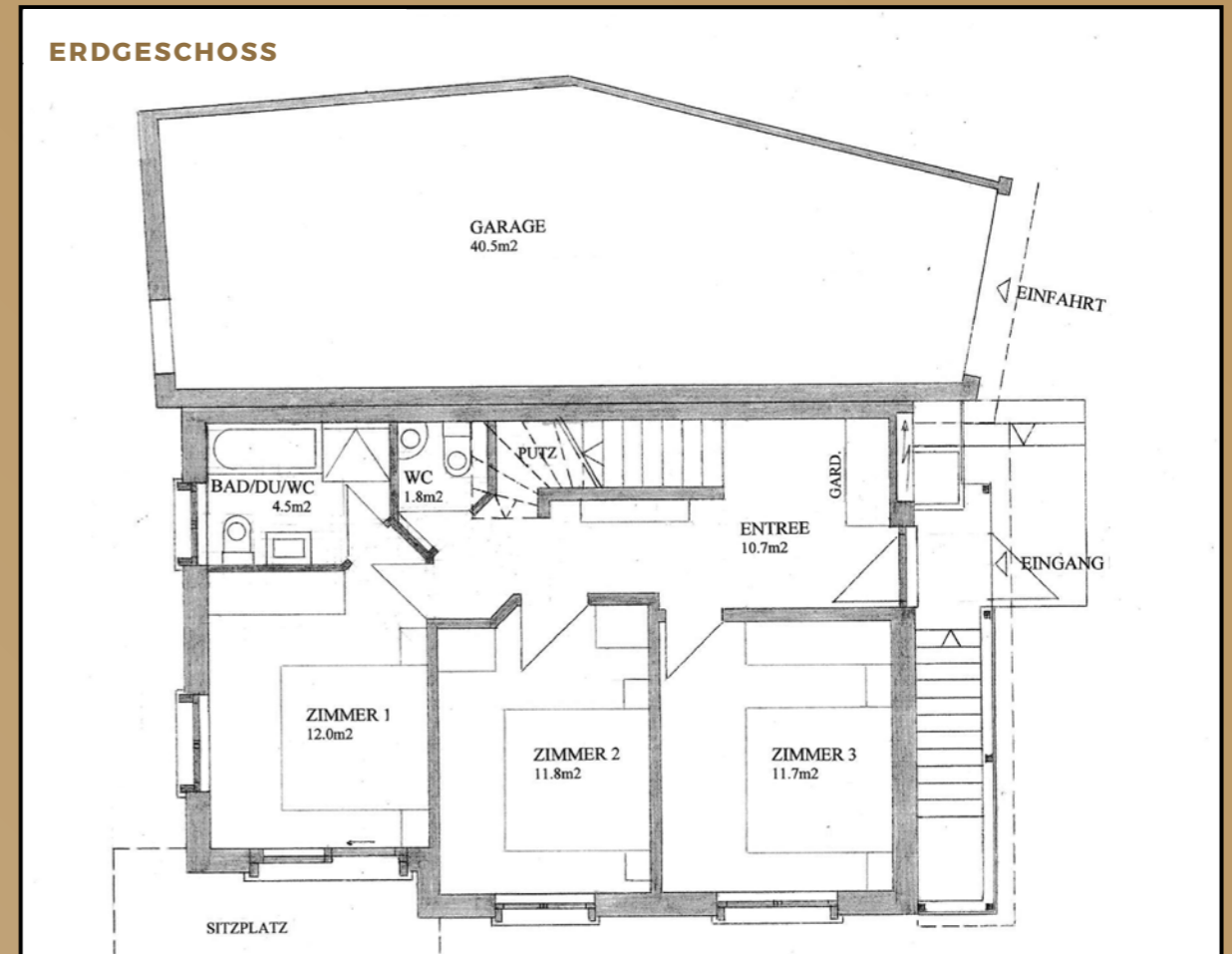
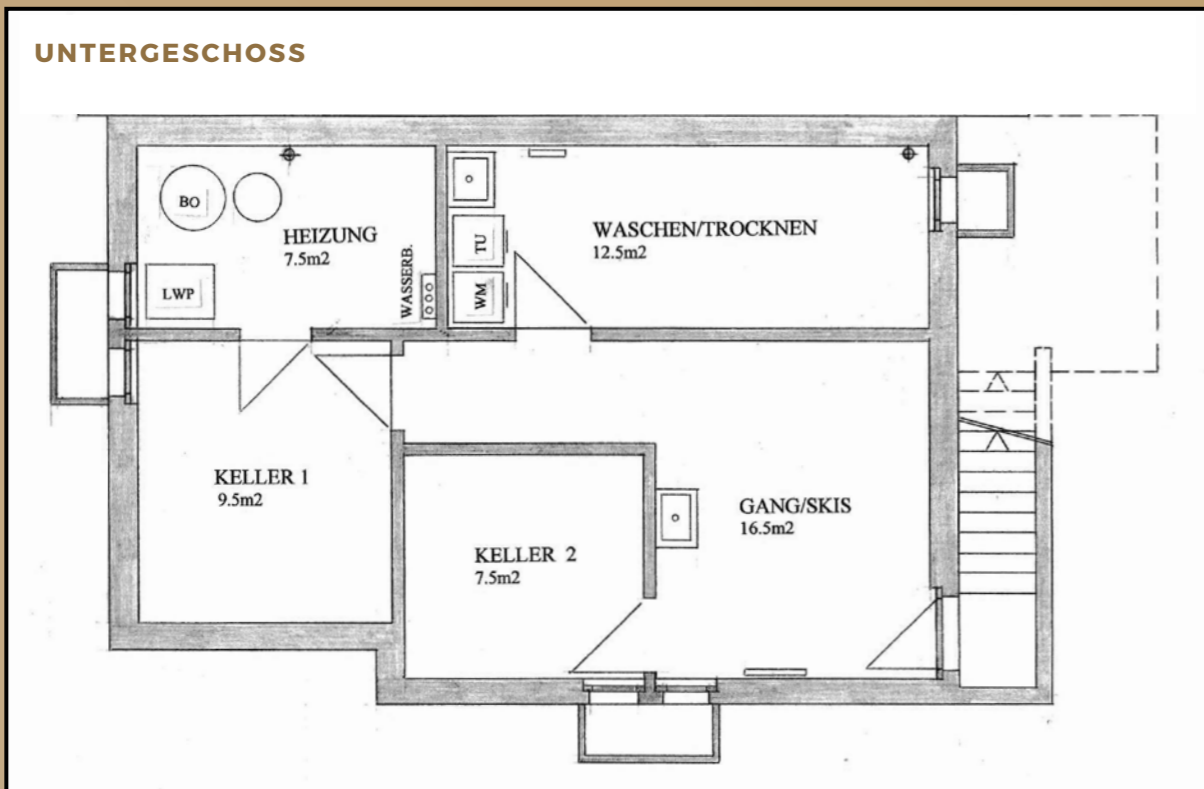
**ADDISSA**

TREUHAND & IMMOBILIEN

**IMMOBILIENPROFIS  
FÜR IHR ZUHAUSE  
PROFIS D'IMMOBILIAS  
PER VIES DACASA**



# 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](mailto:info@addissa.ch) · [www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)