



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

4½-ZIMMERWOHNUNG AN BESTER LAGE

HELL • GROSSZÜGIG • MODERN

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

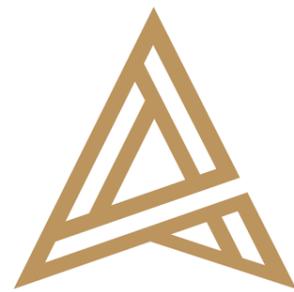
Postfach 36

CH-7130 Ilanz

T 081 925 33 55

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch



INHALTS- VERZEICHNIS

4

Situations-
plan

5

Standort der
Immobilien

6

Ihre
Umgebung

7

Sommer in
Laax

9

Winter in
Laax

11

Ihr Zuhause

12

Objekt-
beschreibung

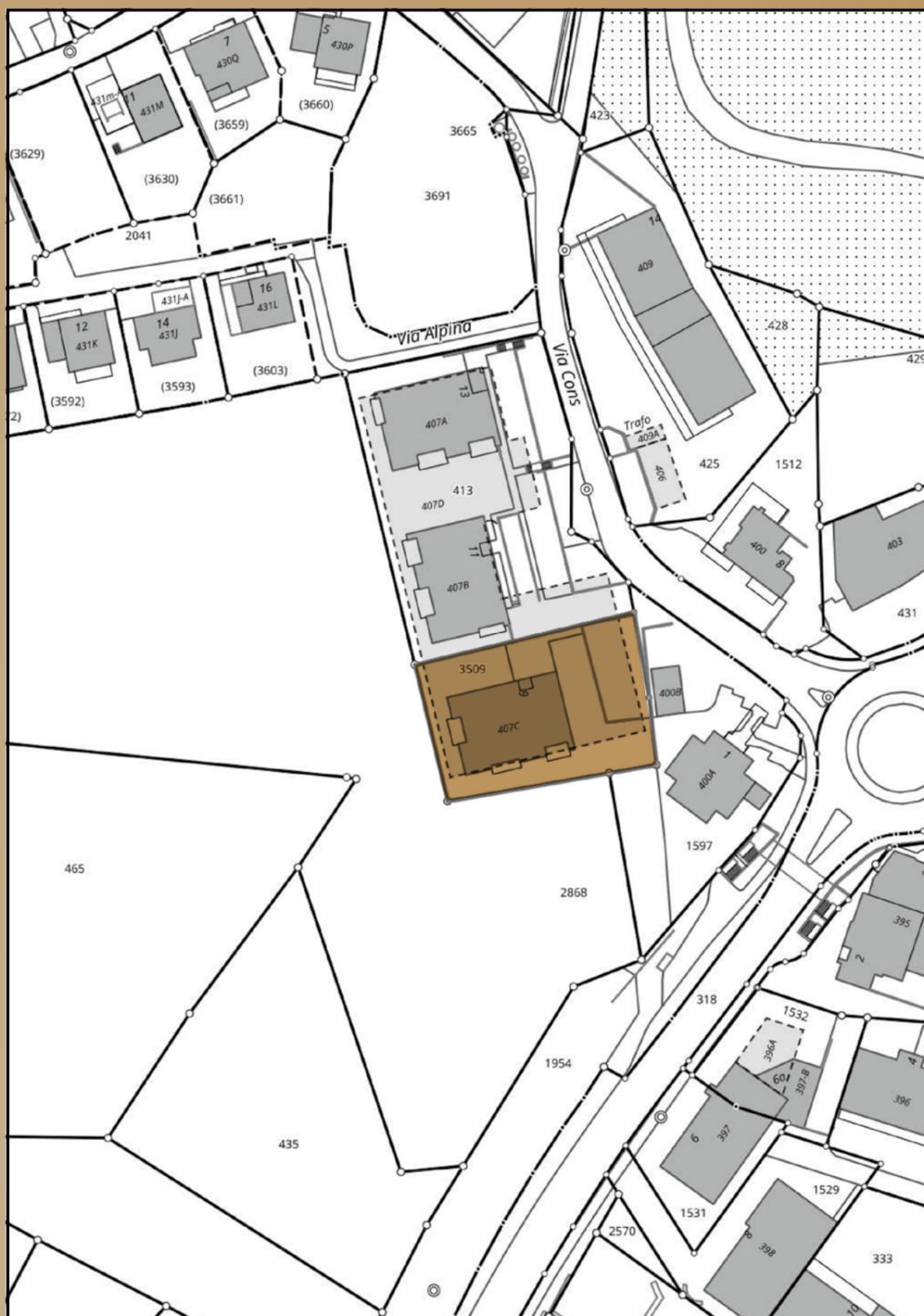
13

Fotos
der Immobilie

19

Weitere Infos /
Kontakt

SITUATIONSPLAN



STANDORT DER IMMOBILIE

Aus dem kleinen Bergbauerndorf Laax ist in den letzten Jahren ein international bekannter Tourismusort geworden. Die 4½-Zimmerwohnung befindet sich in der Überbauung La Fragola. Diese besteht aus drei Wohnhäusern mit insgesamt 19 Wohnungen und liegt an ruhiger Lage.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau und dann über die Route 19 bis Laax. Wer gerne entschlunigt reist, erreicht die Immobilie ab Chur mit dem Postauto.

STECKBRIEF

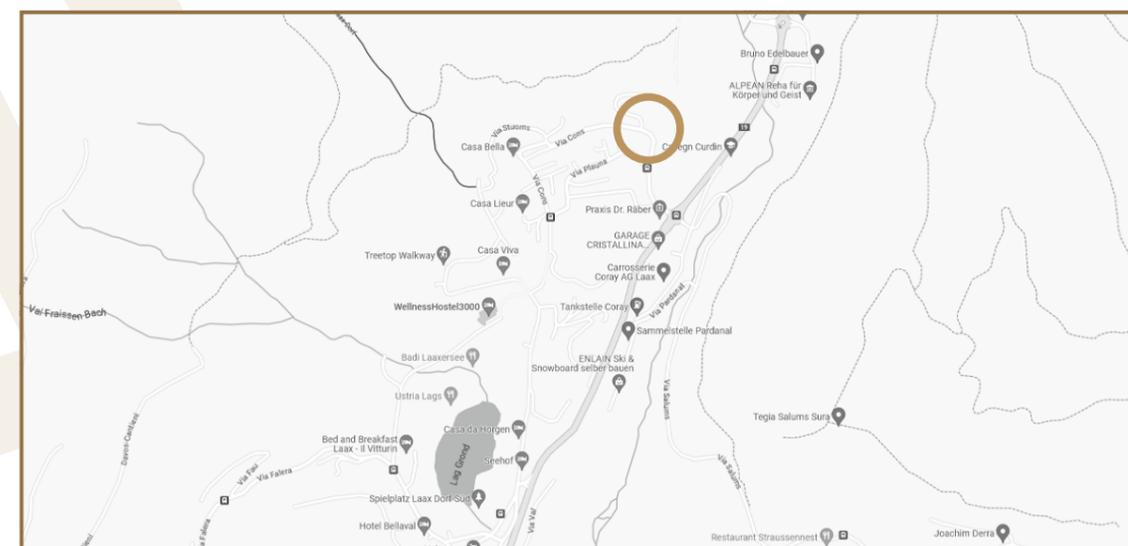
Gemeindesteuerfuss	40 %
Bevölkerung	2223
Meter über Meer	1016
Homepage	www.laax-gr.ch

DISTANZEN BERGBAHNEN

Flims Laax Falera	1 km / 2 min
Obersaxen Mundaun	18,5 km / 22 min
Brigels	25,5 km / 30 min

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Volg Laax	1,1 km / 2 min
Flims	4,3 km / 7 min
Ilanz	7,2 km / 9 min



IHRE UMGEBUNG

Laax liegt neben Flims und Falera auf einem Sonnenplateau über der Rheinschlucht. Der Tourismusort bietet sowohl für Einheimische als auch für Gäste das ganze Jahr hindurch zahlreiche Attraktionen und Ausflugsziele. Vor



© unsplash.com



allem das umfangreiche Sportangebot der Region macht das Dorf attraktiv. Pures Schneevergnügen im Winter, Freestyle Academy und unzählige Wanderrouen ziehen Menschen von nah und fern nach Laax.

SOMMER IN LAAX

WANDERN

Laax ist der perfekte Startpunkt für Wanderungen in der Region. Gäste können die atemberaubende Bergwelt inklusive UNESCO Welt-erbe Sardona alleine oder bei einer geführten Wanderung erkunden. Zudem bietet die Rheinschlucht (Ruinaulta) spektakuläre Einblicke in Felsformationen und Schluchten. 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 Bikemöglichkeiten. Von der rasanten Abfahrt über gemütliche Biketouren entlang der Seen bis hin zu Fahrradtouren mit der ganzen Familie – das Streckennetz für Bikebegeisterte 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 den Talstationen in Flims und Laax gemietet werden.



© unsplash.com





BADEN

In wenigen Minuten zur Abkühlung. In und um Laax 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 Laax aus in acht Minuten erreichbar. Der Golfclub Brigels liegt auf 1300m.ü.M., ist von Laax aus in

31 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 LAAX



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 Laax 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 Sportgeschäften in der Region gemietet werden.

SKIFAHREN | SNOWBOARDEN

Rund um Laax 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-



© unsplash.com



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 Laax 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 nicht mit und ist die Sicht auf der Piste zu schlecht, stehen verschiedene Eisfelder in der Region für Schlittschuhspass zur Verfügung. Schlittschuhe können bequem vor Ort gemietet werden. Wer sich auf zwei Kufen nicht wohlfühlt, aber trotzdem aufs Eis will, kann sich beim Eisstockschiessen in Flims beweisen.

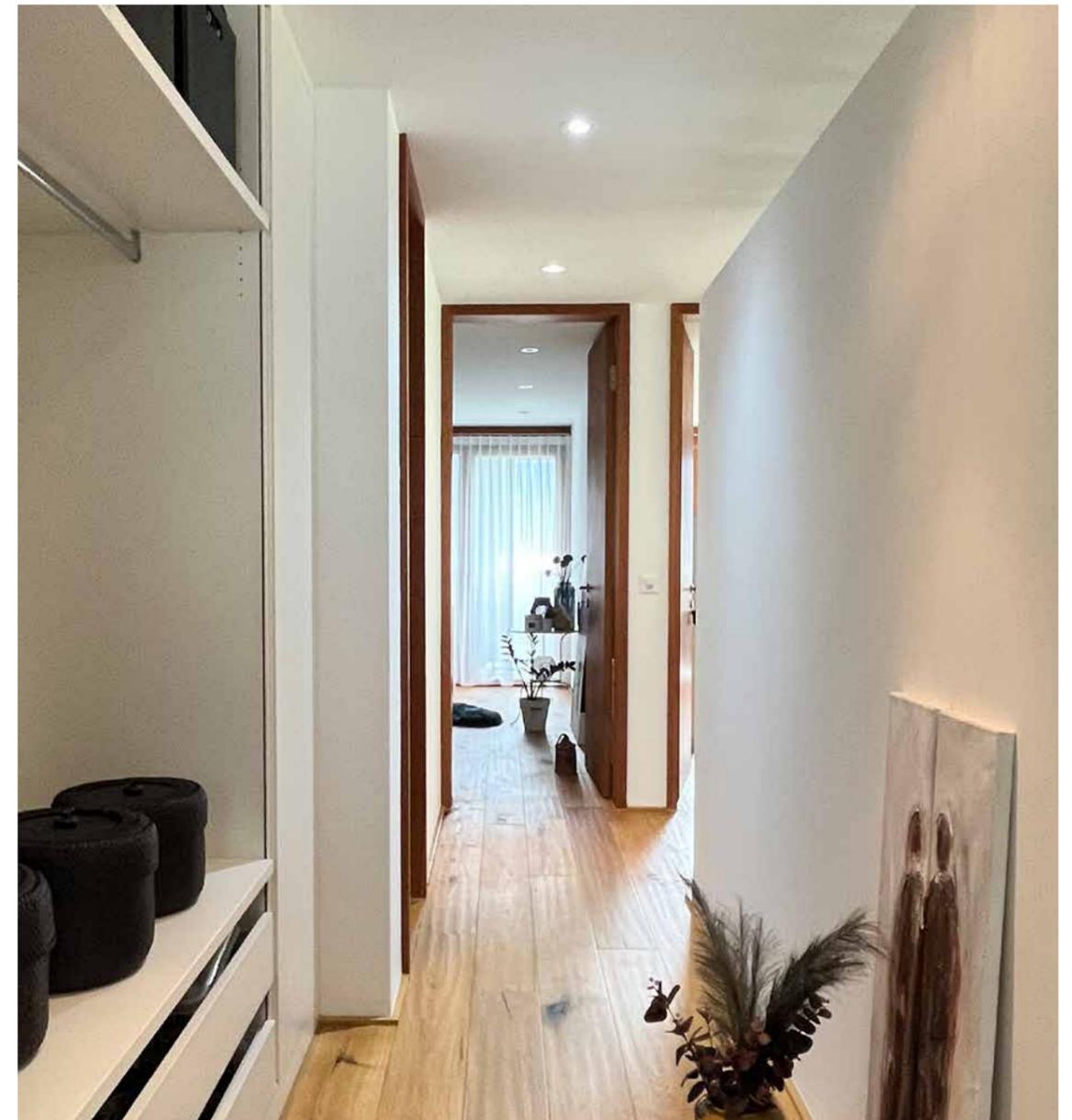


IHR ZUHAUSE

Die grosszügige 4½-Zimmerwohnung im Dorfteil Cons beeindruckt mit sonnendurchfluteten Räumlichkeiten und einer attraktiven Raumaufteilung. Die offene, einladende Küche am Fenster, der gemütliche Wohnraum und der sonnige Balkon sind der Lebensmittelpunkt der Wohnung. Anschliessend zur Küche, die das Herzstück der Wohnung ist, befinden sich zwei Zimmer, ein

Badezimmer mit Dusche und das Elternschlafzimmer, das mit praktischen Einbauschränken ausgestattet ist und über ein eigenes Bad mit Badewanne und Dusche verfügt.

Zur Wohnung gehören zusätzlich zwei Garageneinstellplätze, ein Keller sowie ein eigener Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler.



OBJEKT- BESCHREIBUNG

Adresse	Via Cons 9, 7031 Laax
Parzellen-Nr.	3509
StWEG	La Fragola
StWEG-Nr.	S57047
Baujahr	2016
Objekt	4½-Zimmerwohnung (Nr. 1.1), im Haus C
Etage	Obergeschoss
Nettowohnfläche	119,3 m ²
Balkon	Ausrichtung Westen / Ausrichtung Osten
Keller/Waschraum	eigener Keller/Waschraum im Untergeschoss
Parkplatz	zwei Garageneinstellplätze Nr. 29 und 30
Lift	Ja
Heizung	Erdsonden
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Status	Erst- oder Zweitwohnung
Verfügbarkeit	ab 1.1.2025

FINANZIELLES

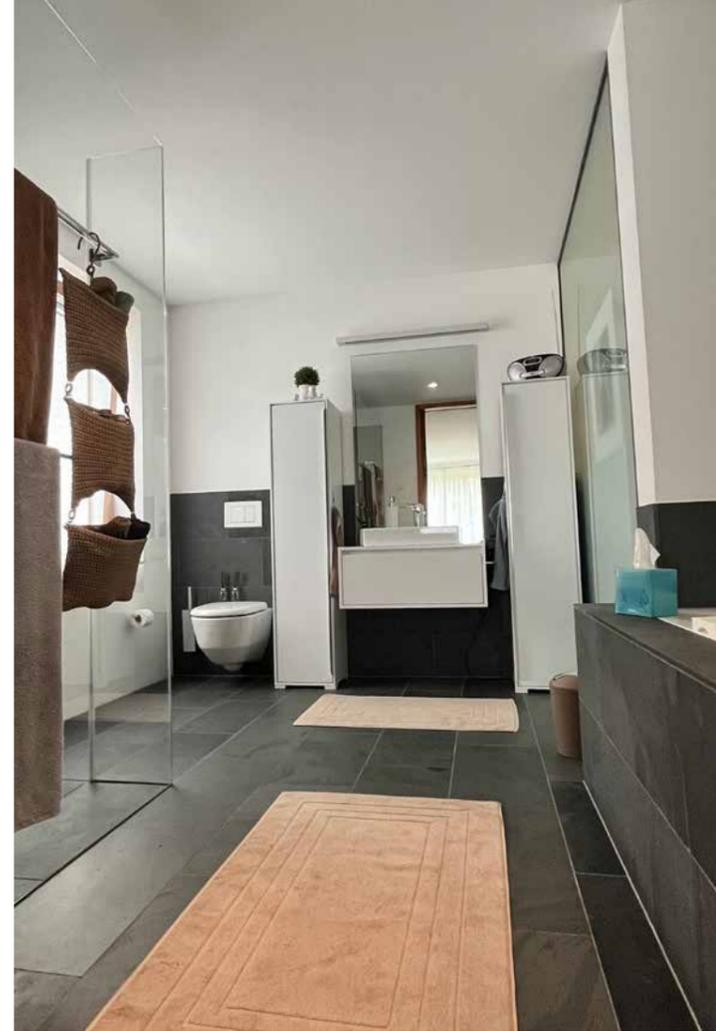
Verkaufspreis	1650 000.-
Nebenkosten	ca. 480.- / Monat
Erneuerungsfonds Haus C (Stand 2022)	24 000.-

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.

* 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

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

Poststrasse 3 · CH-7130 Ilanz · www.addissa.ch

WEITERE INFOS/ KONTAKT

Der Besitzesantritt kann frei vereinbart werden.
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