



2½-ZIMMERWOHNUNG MIT BERGPANORAMA

HELL • GEMÜTLICH • AUSSICHTSREICH



VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

CH-7130 Ilanz

079 237 36 95

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.

ADRIAN MAISSEN

079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

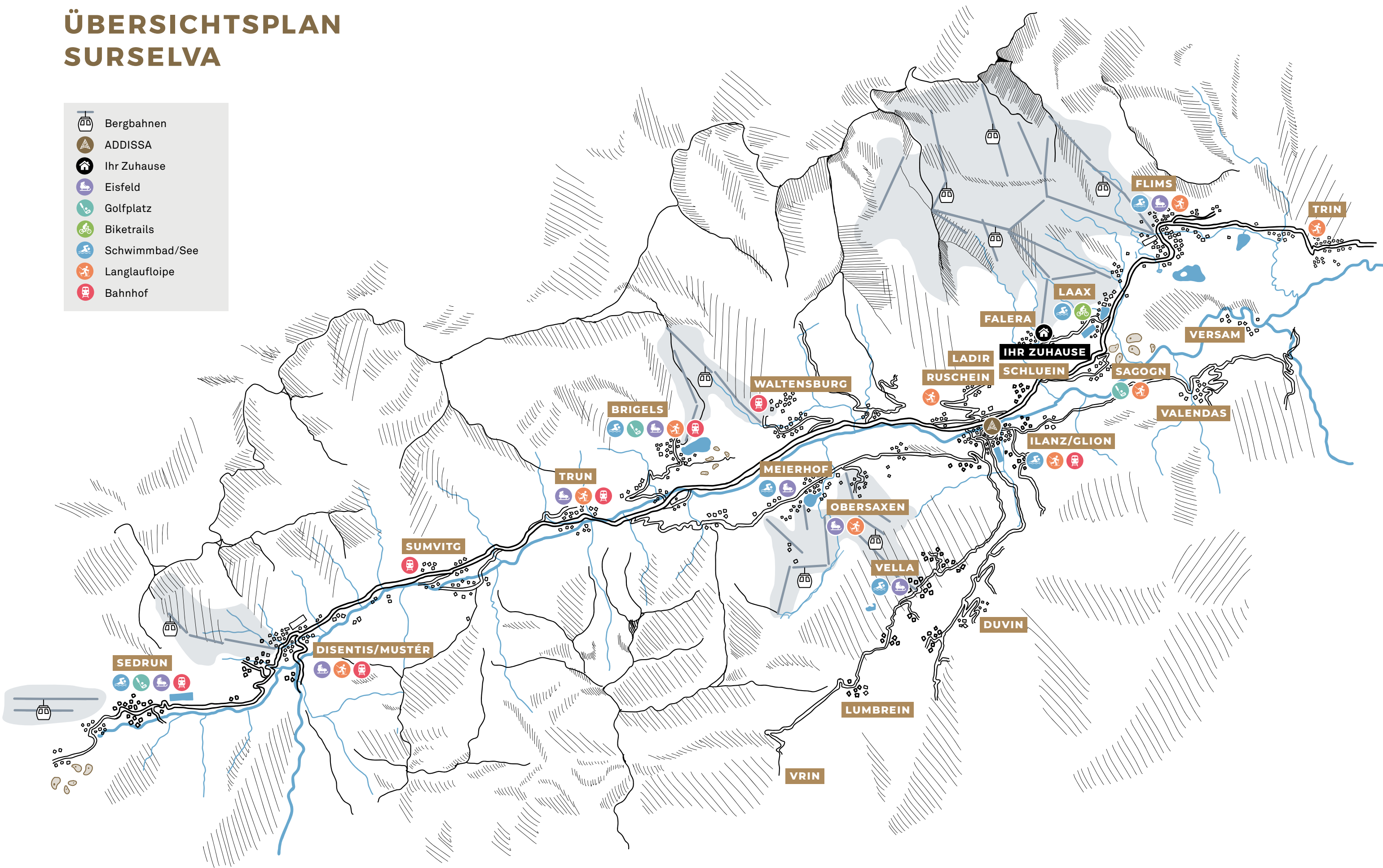
PIERINA MAISSEN

p.maissen@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



IHR ZUHAUSE



Die 2½-Zimmerwohnung befindet sich im Obergeschoss der StWEG Casa Camutsch mit zwölf Einheiten. Sie begeistert mit einem schönen Bergpanorama und dem Blick auf die idyllische Kirche St.Remigius. Der Wohnraum mit Cheminée und voll ausgestatteter Kochnische bietet direkten Zugang zum Balkon. Auch vom Schlafzimmer geniessen Sie eine weite Aussicht auf die umliegende Bergwelt. Das Badezimmer mit

Dusche und die Bodenheizung bieten angenehmen Wohnkomfort. Im Untergeschoss stehen eine Sauna, ein Fitnessraum, eine Waschküche und ein Skiraum zur gemeinsamen Nutzung bereit. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil und ein Aussenparkplatz direkt beim Haus. Optional ist rund 400 Meter entfernt ein Garagenparkplatz für CHF 40 000 erhältlich.

STANDORT DER IMMOBILIE

Das rätoromanische Dorf Falera liegt auf einer Sonnenterrasse über dem Vorderrheintal.

Die kleinste und älteste Gemeinde der Destination Flims Laax Falera bietet dank ihrer Lage eine einmalige Aussicht bis nach Chur und Richtung Obersaxen. Die Gemeinde bietet sowohl im Winter als auch im Sommer zahlreiche touristische und kulturelle Attraktionen.

Die Immobilie ist in Falera zentral gelegen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Skigebiet Flims Laax Falera, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants. Mit dem Auto sind Sie von Chur aus in rund 30 Minuten in Falera. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist das Bündner Bergdorf gut erschlossen. Postautos verkehren regelmässig ab Chur oder Ilanz.

STECKBRIEF		
Gemeindesteuerfuss	65 %	
Bevölkerung	624	
Sprache	Deutsch und Romanisch	
Höhe	1220 m ü. M.	
Webseite	www.falera.net	
DISTANZEN BERGBAHNEN		
Falera	450 m 6 min	
Laax	4,4 km 8 min	
Obersaxen Mundaun	17,9 km 23 min	
LEBENSMITTELLADEN		
Volg Falera	240 m 3 min	
STENNA Flims	7,2 km 12 min	
Marcau Ilanz	9,1 km 13 min	

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Via Fuorns 9
7153 Falera



Wohnfläche
34 m²



Baujahr
1983



Kaufpreis
680 000.–

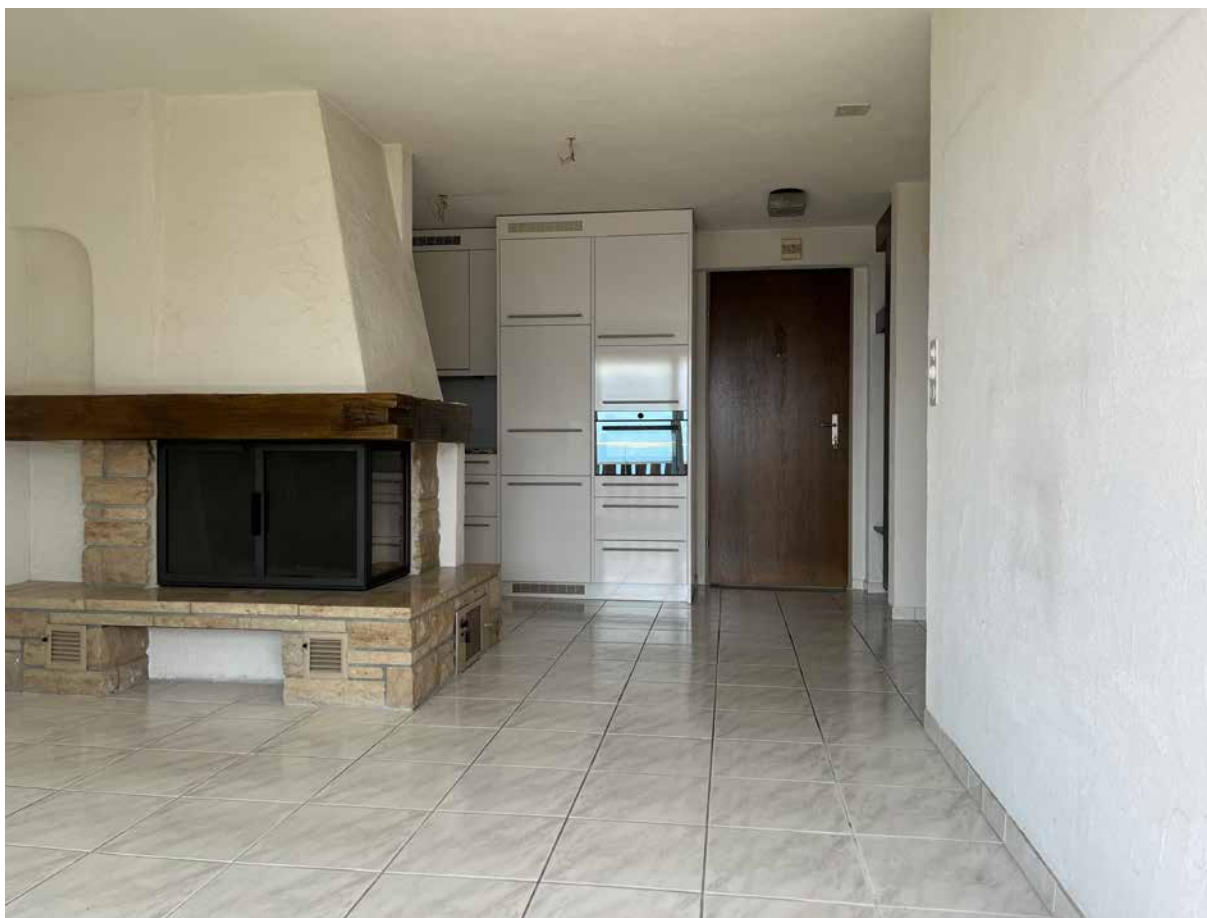


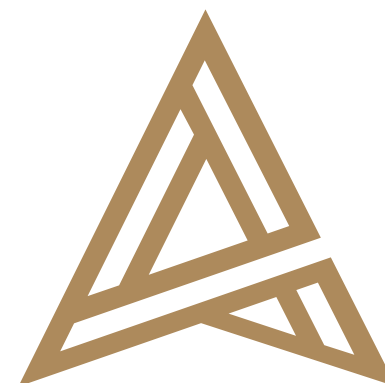
Parkplatz Garage
40 000.– (optional)

Parzellen-Nr.	232
Objekt	2½-Zimmerwohnung
Etage	Obergeschoss
Balkon	Aussicht Süd
Skiraum/Waschküche	zur Mitbenützung im UG
Nebenräume	Kellerraum im UG
Parkplatz	Aussenparkplatz vor dem Haus, optionaler Garagenparkplatz (400 m entfernt)
Spezielles	Sauna zur Mitbenützung im UG
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Status	Erst- oder Zweitwohnung
Verfügbarkeit	ab sofort
Nebenkosten (gemäss Budget 2025/26)	ca. 556.– / Monat
Erneuerungsfonds (Stand 2025)	ca. 111 600.–

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.









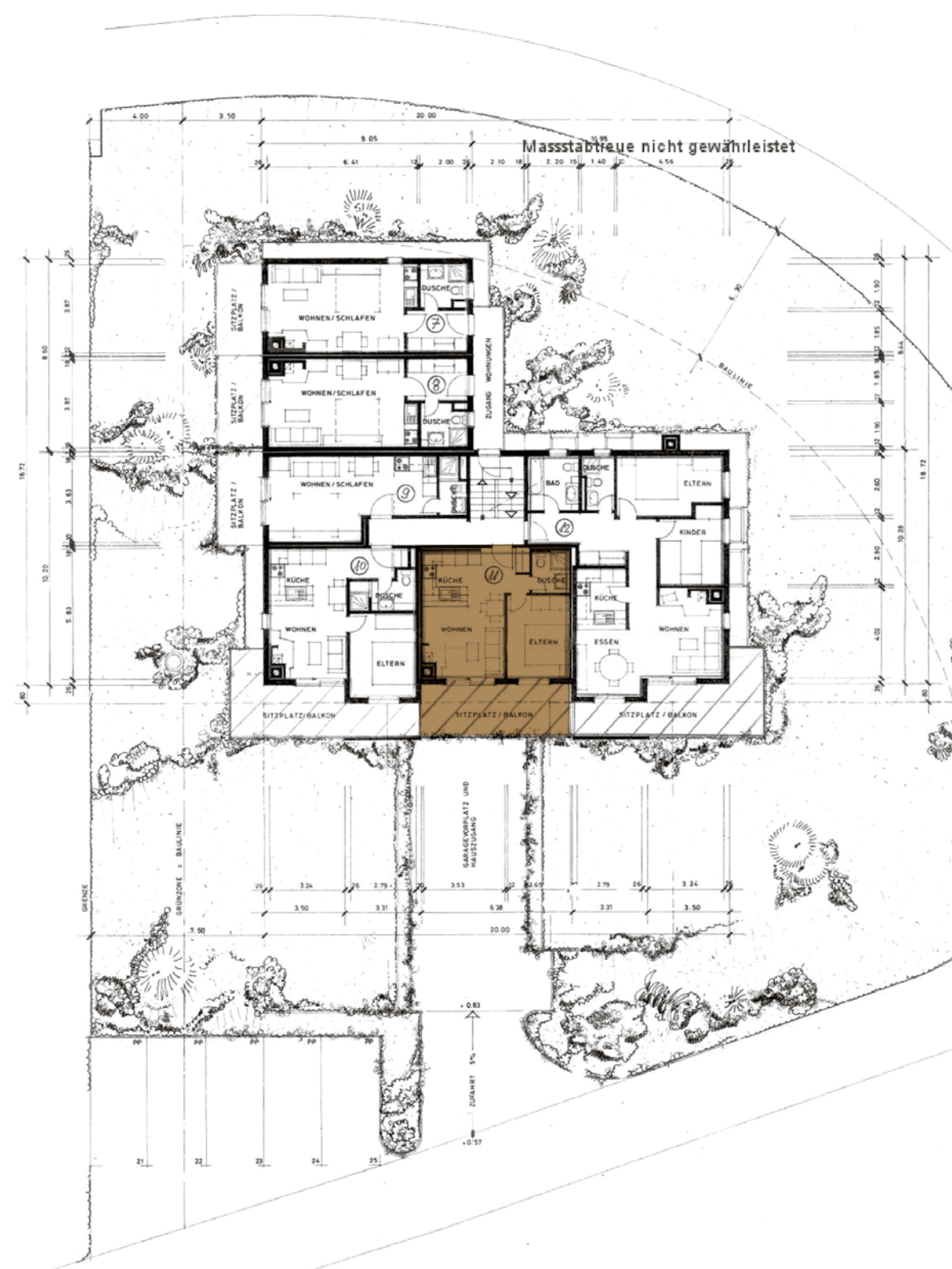
ADDISSA

TREUHAND & IMMOBILIEN

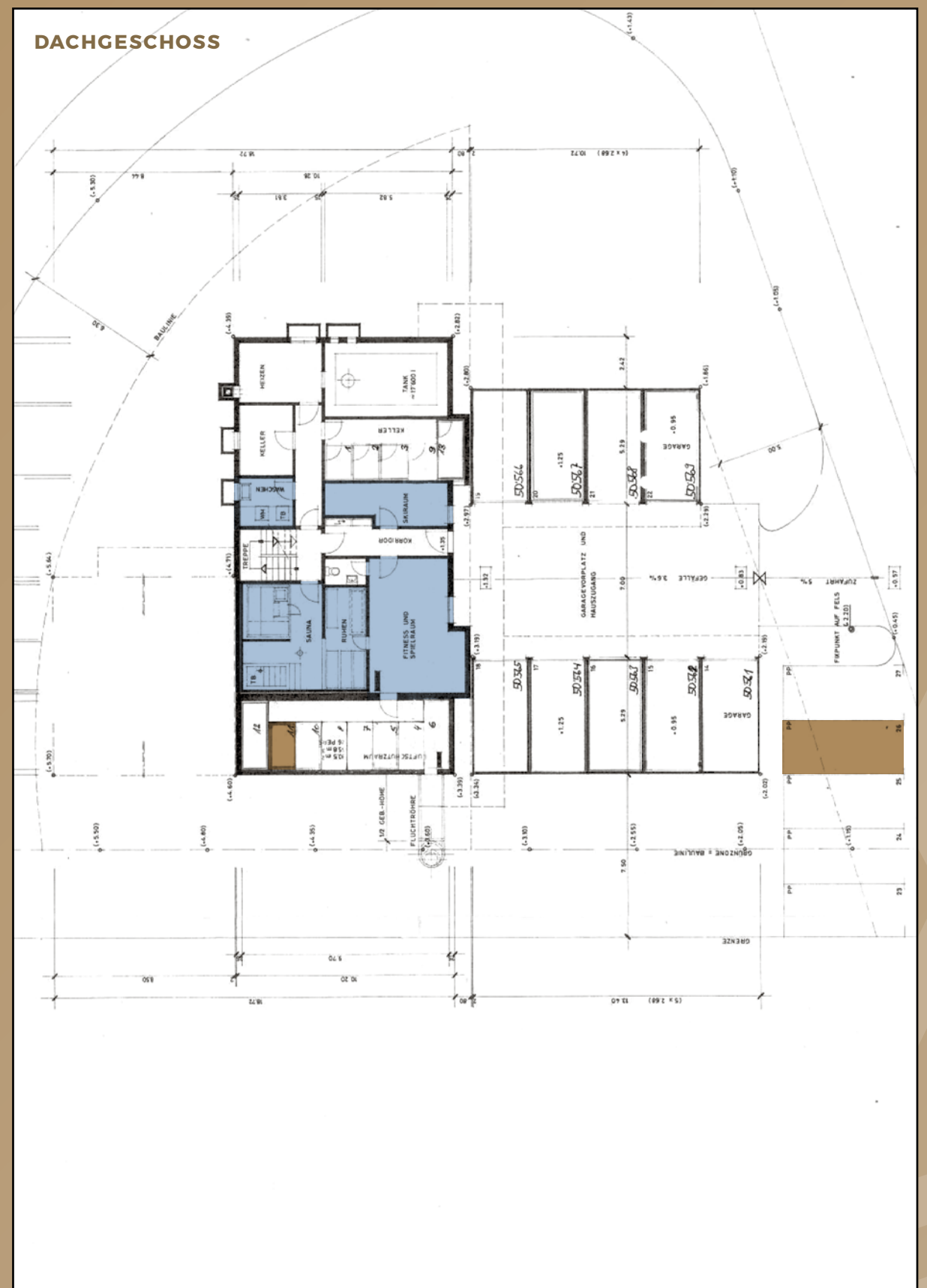
**DA CASA ELLA
SURSELVA.
E NUA SESENTIS
VUS DA CASA?**

GRUNDRISSSE

OBERGESCHOSS

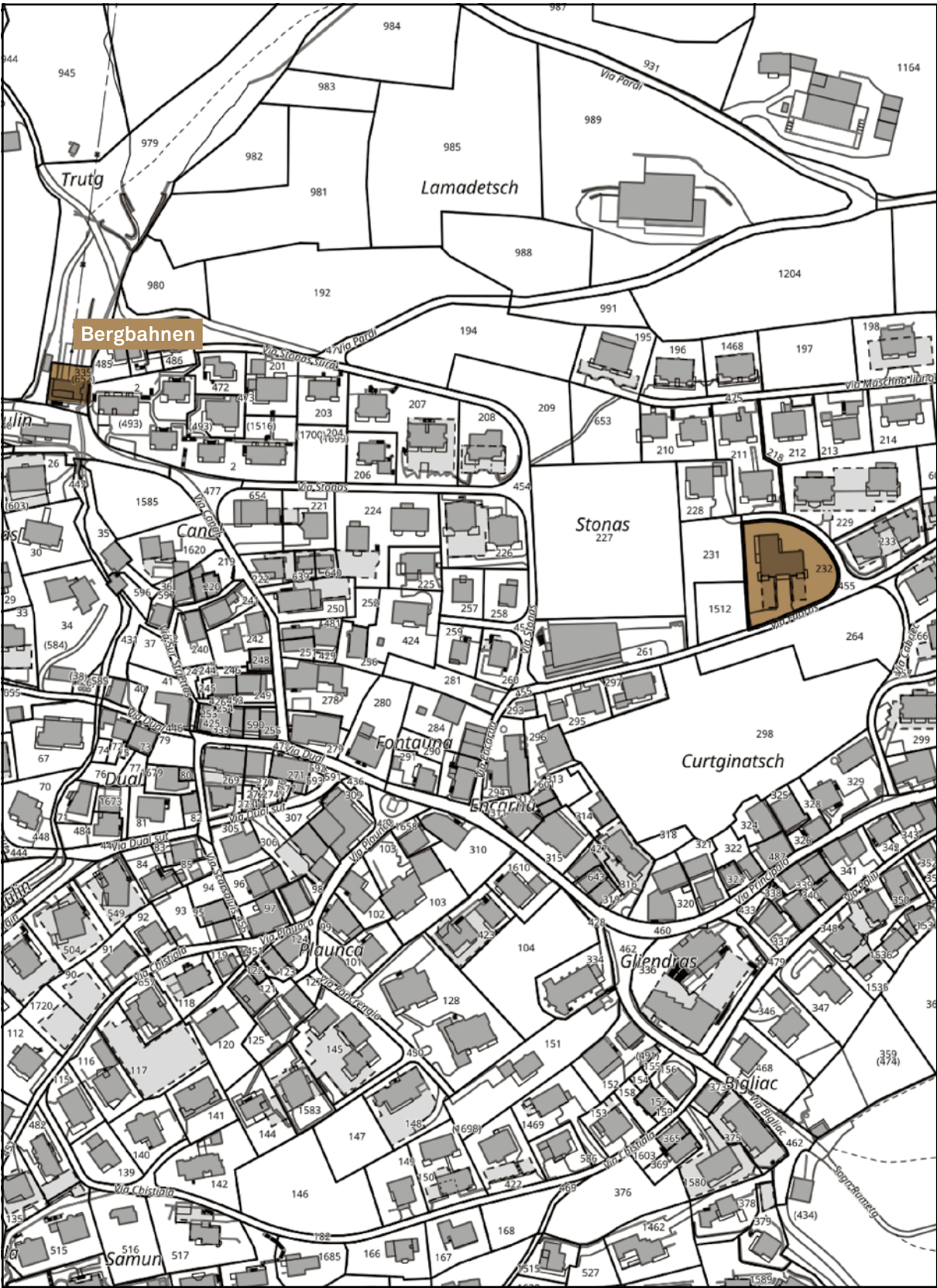


DACHGESCHOSS



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Fuorns 9 · 7153 Falera**



ADISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

IMMOBILIEN



Revision/
Wirtschaftsprüfung



Rechnungs-
wesen



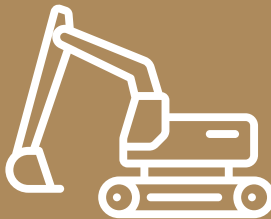
Vermietung



Verwaltung



Steuern



Baumanagement



Vertragswesen



Ehe- und Erbrecht



Unternehmens-
beratung



Verkauf

**AUS EINER
HAND UND IN IHRER
REGION**



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · www.addissa.ch