



1-ZIMMERWOHNUNG MIT GALERIE UND PANORAMABLICK

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

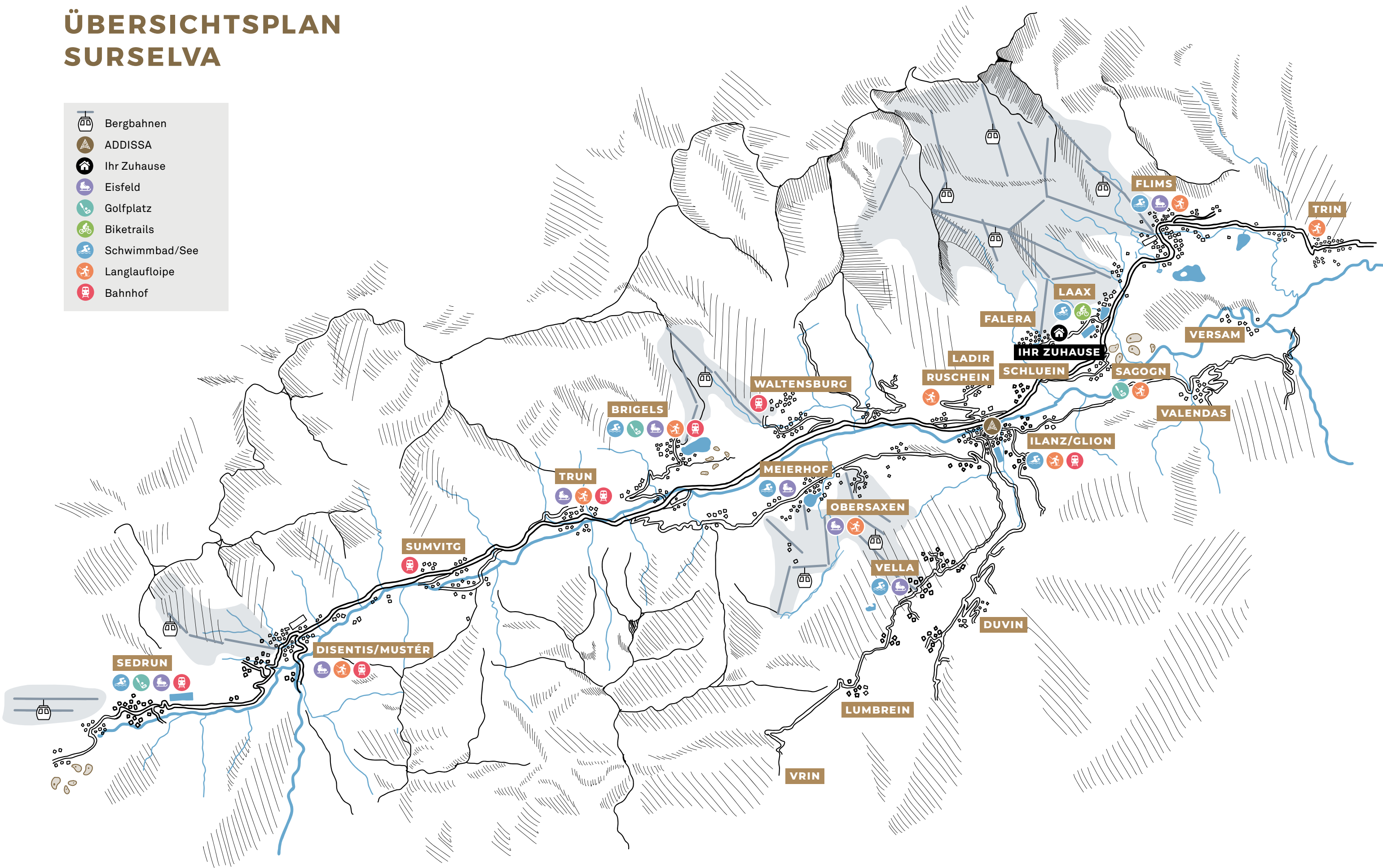
PIERINA MAISSEN

p.maissen@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Die charmante 1-Zimmerwohnung im Dachgeschoss der Gemeinschaft La Siala Falera überzeugt mit einer hellen Wohnatmosphäre, schöner Holzdecke und herrlicher Aussicht. Die moderne, offene Küche verbindet sich harmonisch mit dem Wohnbereich, während die Galerie ideal als Schlafbereich genutzt werden kann. Der sonnige Balkon bietet ein schönes

Panorama. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Garagenparkplatz. Die Gemeinschaft umfasst rund 70 Wohnungen in sechs Häusern und bietet ein Hallenbad, eine Sauna sowie gemeinschaftliche Räume für Ski, Velos und Wäsche.

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	900 m 3 min	
Laax	4,2 km 9 min	
Obersaxen Mundaun	20,5 km 26 min	
LEBENSMITTELLADEN		
Volg Falera	550 m 2 min	
STENNA Flims	7,2 km 14 min	
Marcau Ilanz	9,3 km 14 min	

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Via Principala 6
7153 Falera

Wohnfläche
23 m²

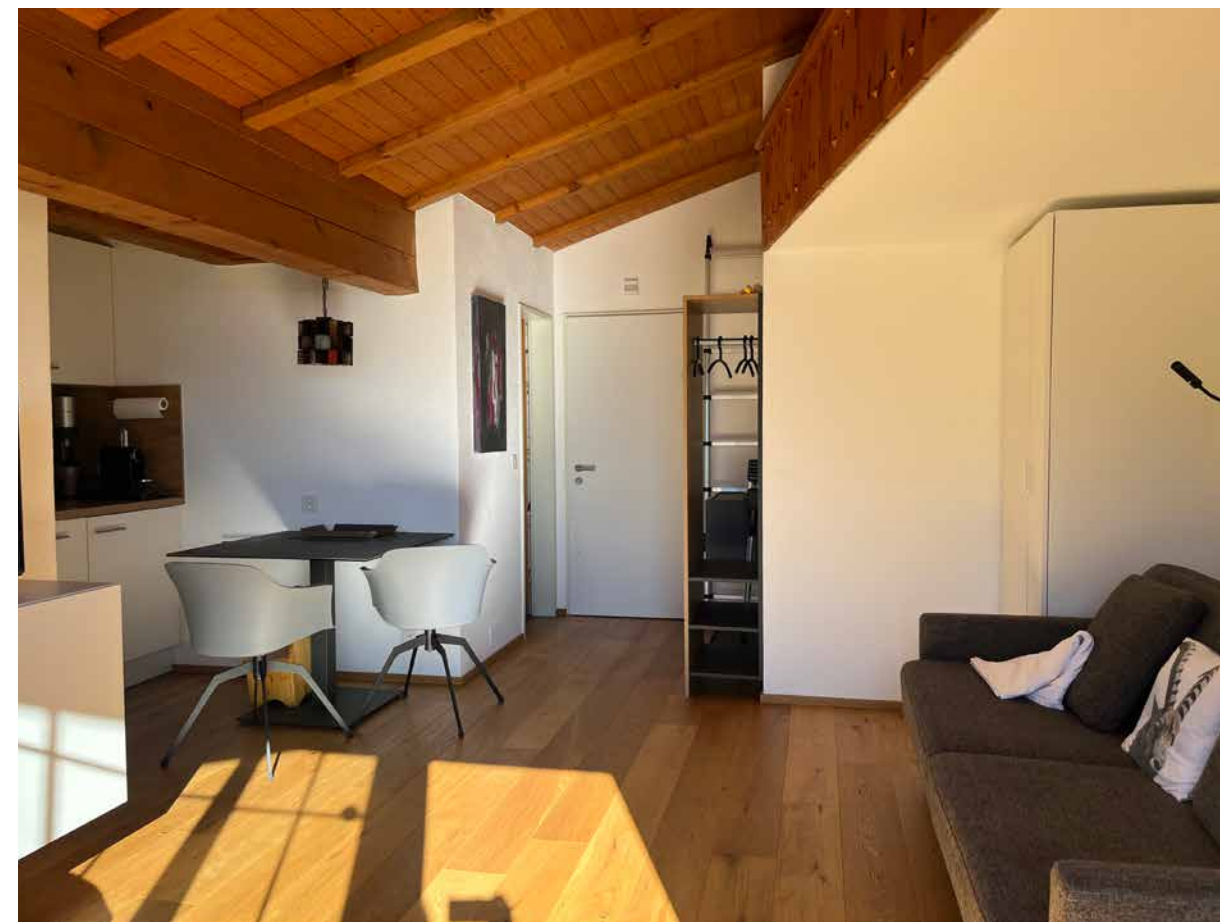
Baujahr
1978

Kaufpreis
360 000.–

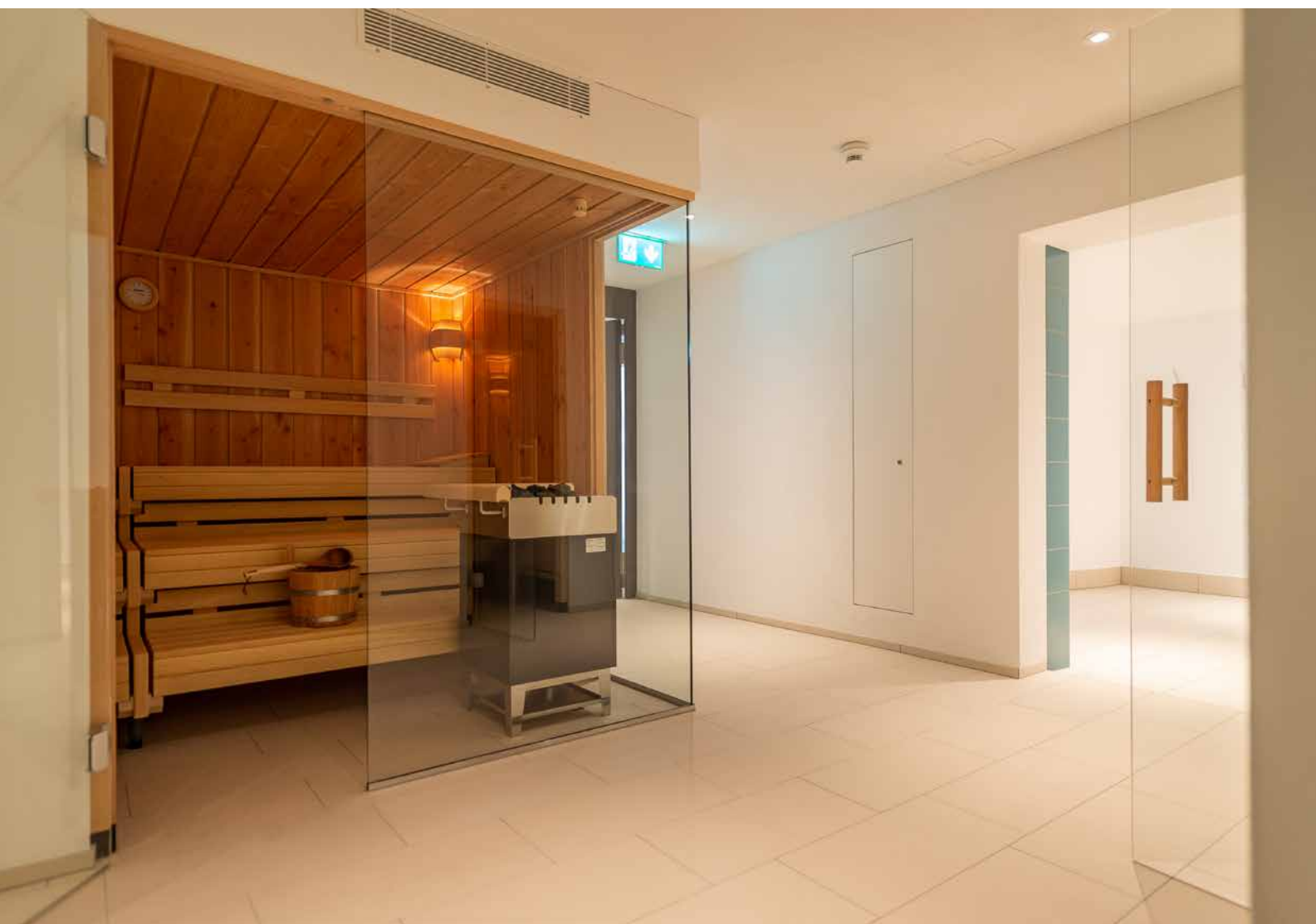
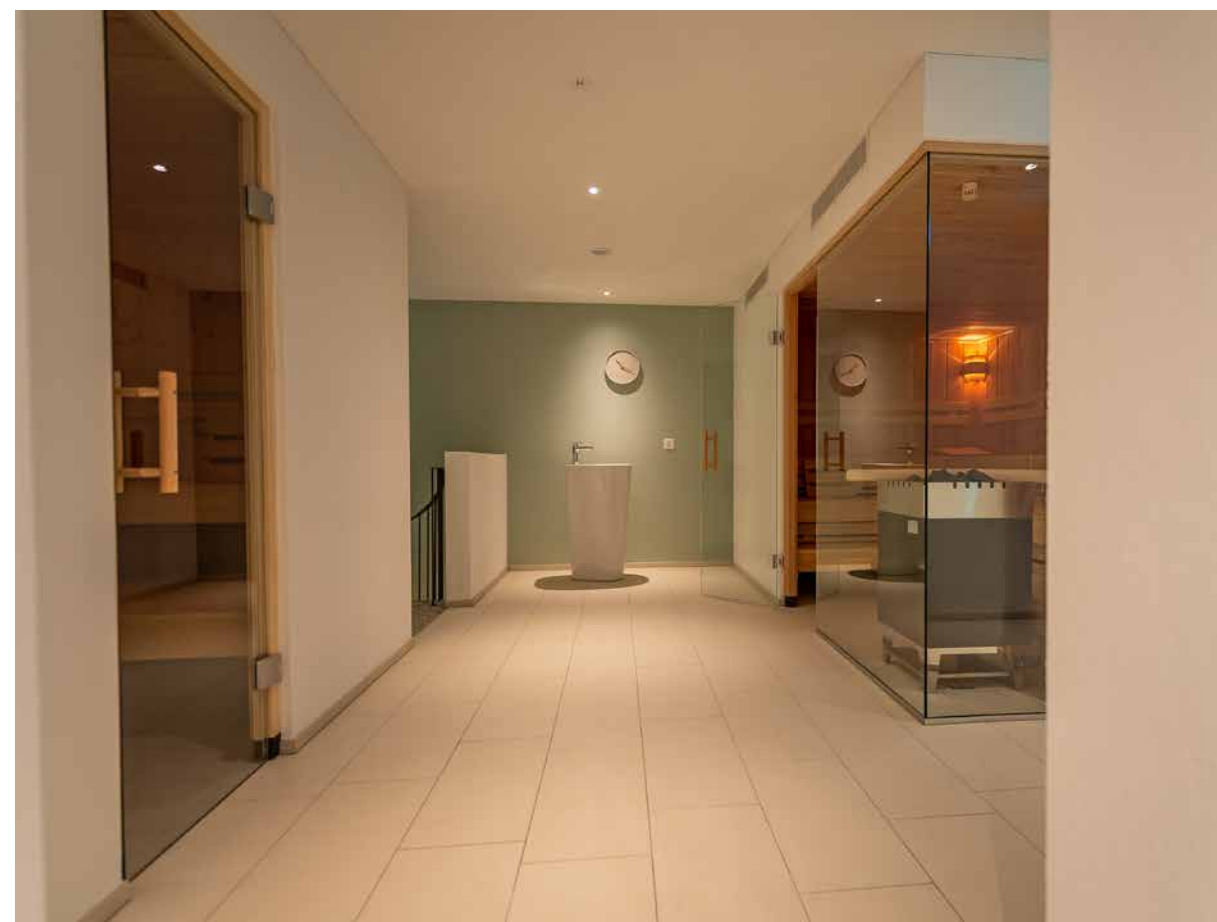
Parkplatz
vorhanden

Parzellen-Nr.	408
StWEG	La Siala, Haus C
StWEG-Nr.	50085
Einheiten	ca. 70
Objekt	1-Zimmerwohnung mit Galerie
Etage	Dachgeschoss
Parkplatz	Garageneinstellplatz Nr. 19 mit Anschluss für Wallbox E-Auto
Skiraum	im Erdgeschoss zur Mitbenützung
Veloraum	bei der Garage zur Mitbenützung
Waschküche	im Erdgeschoss zur Mitbenützung
Nebenräume	Kellerabteil
Spezielles	Sauna und Schwimmbad zur Mitbenützung
Heizung	Ölheizung (2017)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	ab sofort
Monatliche Nebenkosten (gemäss Budget 2026)	ca. 330.– / Monat
Erneuerungsfonds Stand 2025	255 744.–

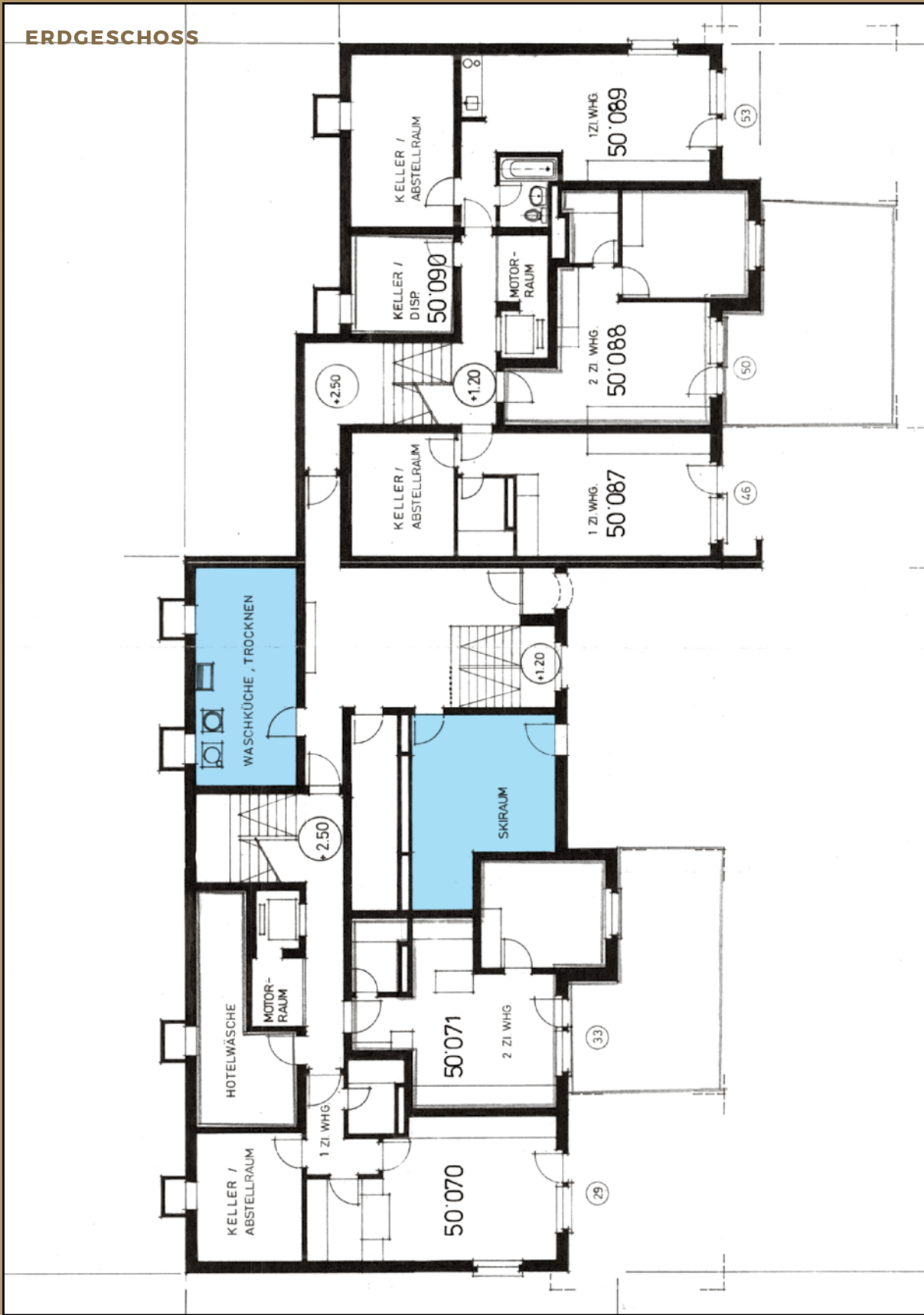
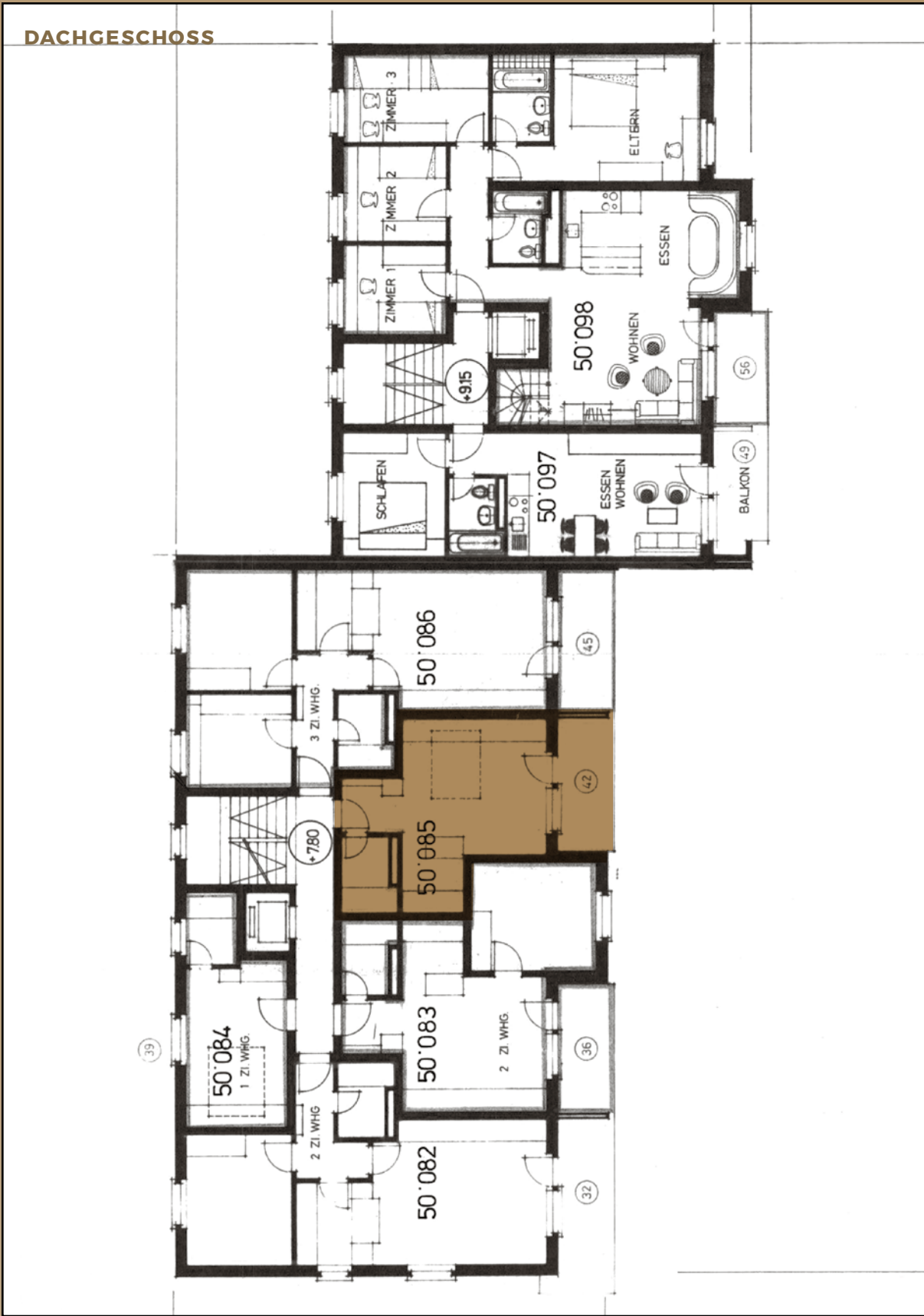
Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.



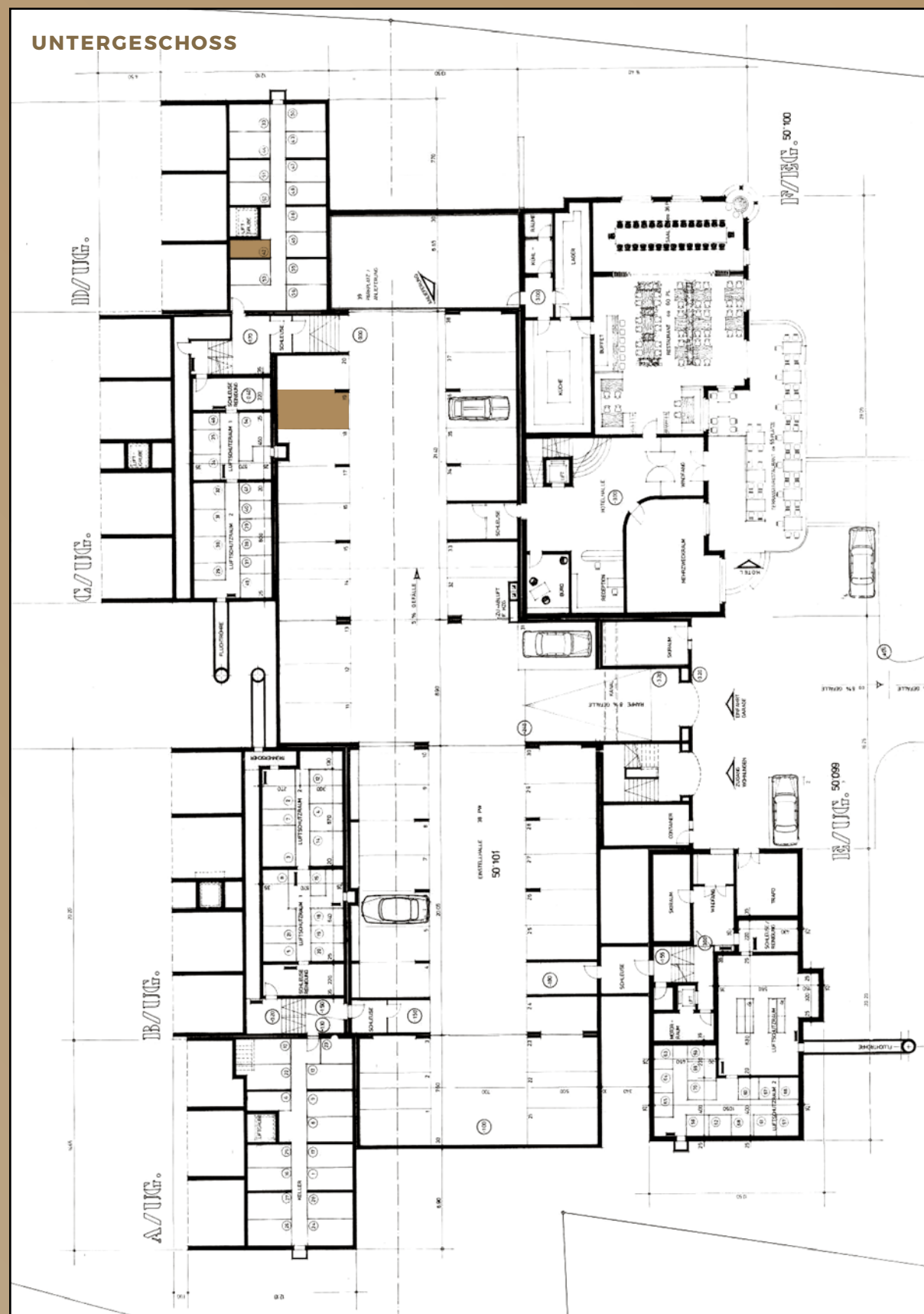




GRUNDRISSSE



GRUNDRISSSE



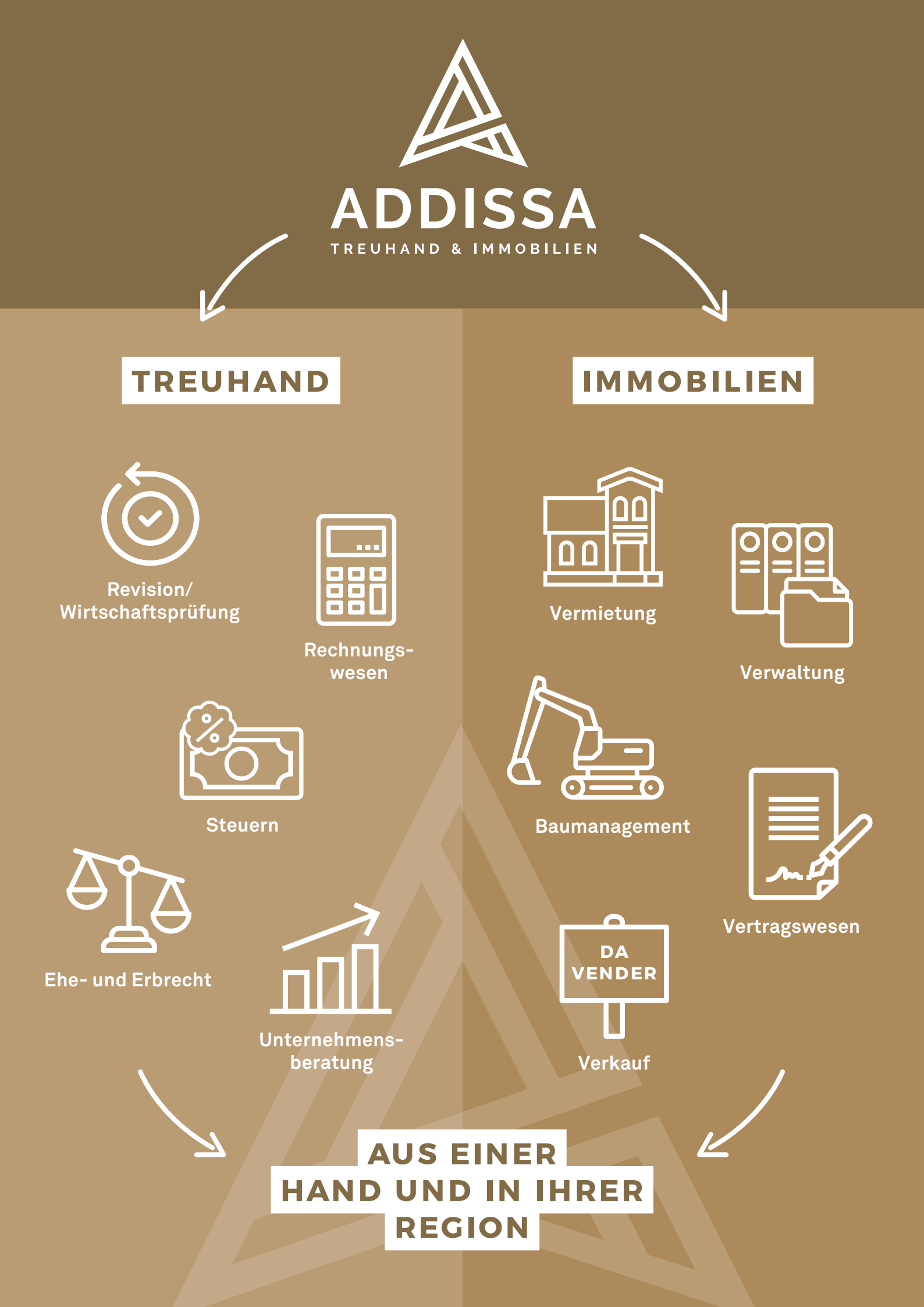
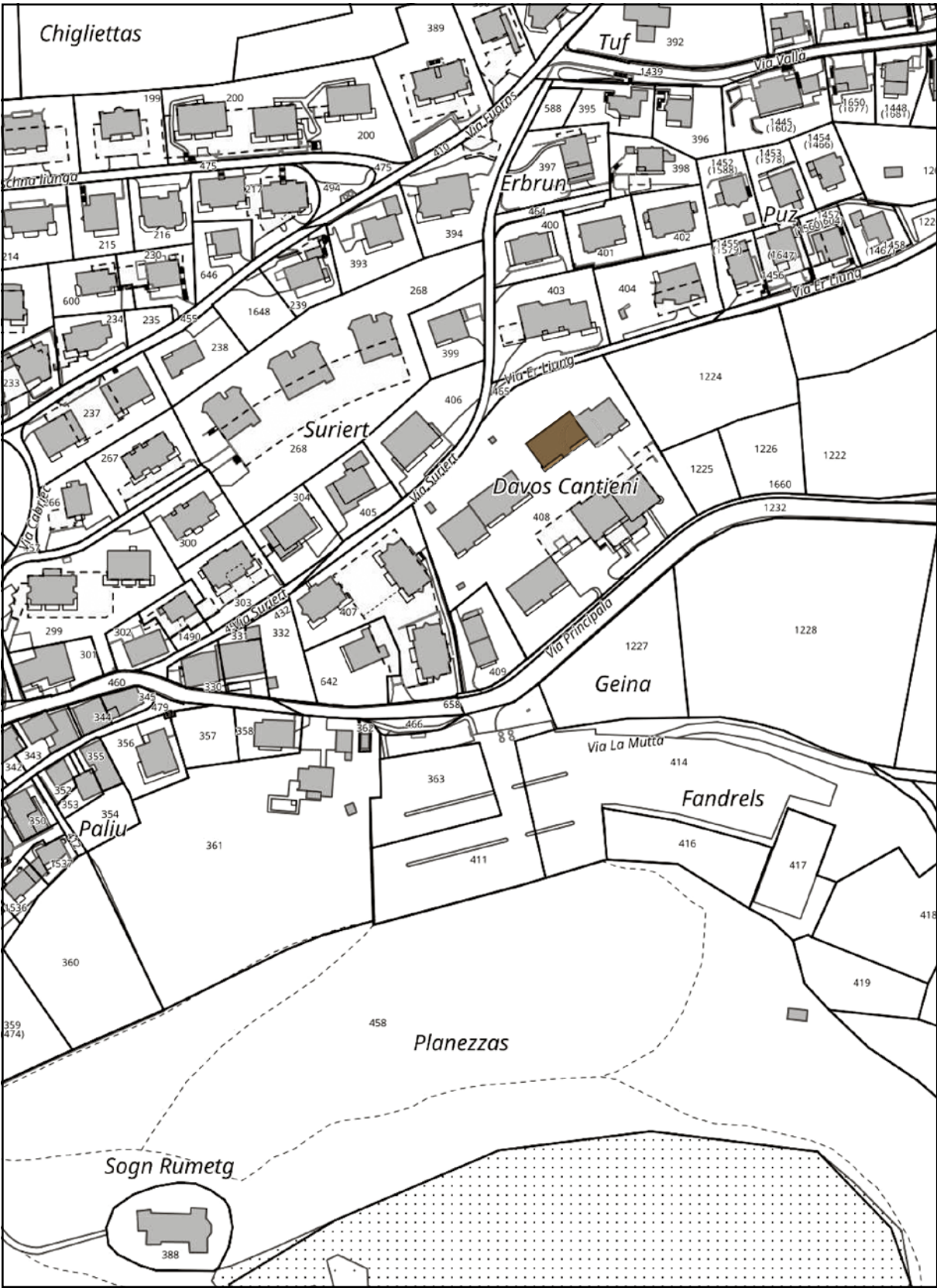
ADISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

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

SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Principala 6 · 7153 Falera**





ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

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