



3½-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT BALKON UND SITZPLATZ

HELL · GEPFLEGT · ZENTRAL



VERKAUF & BERATUNG

ADDISA 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

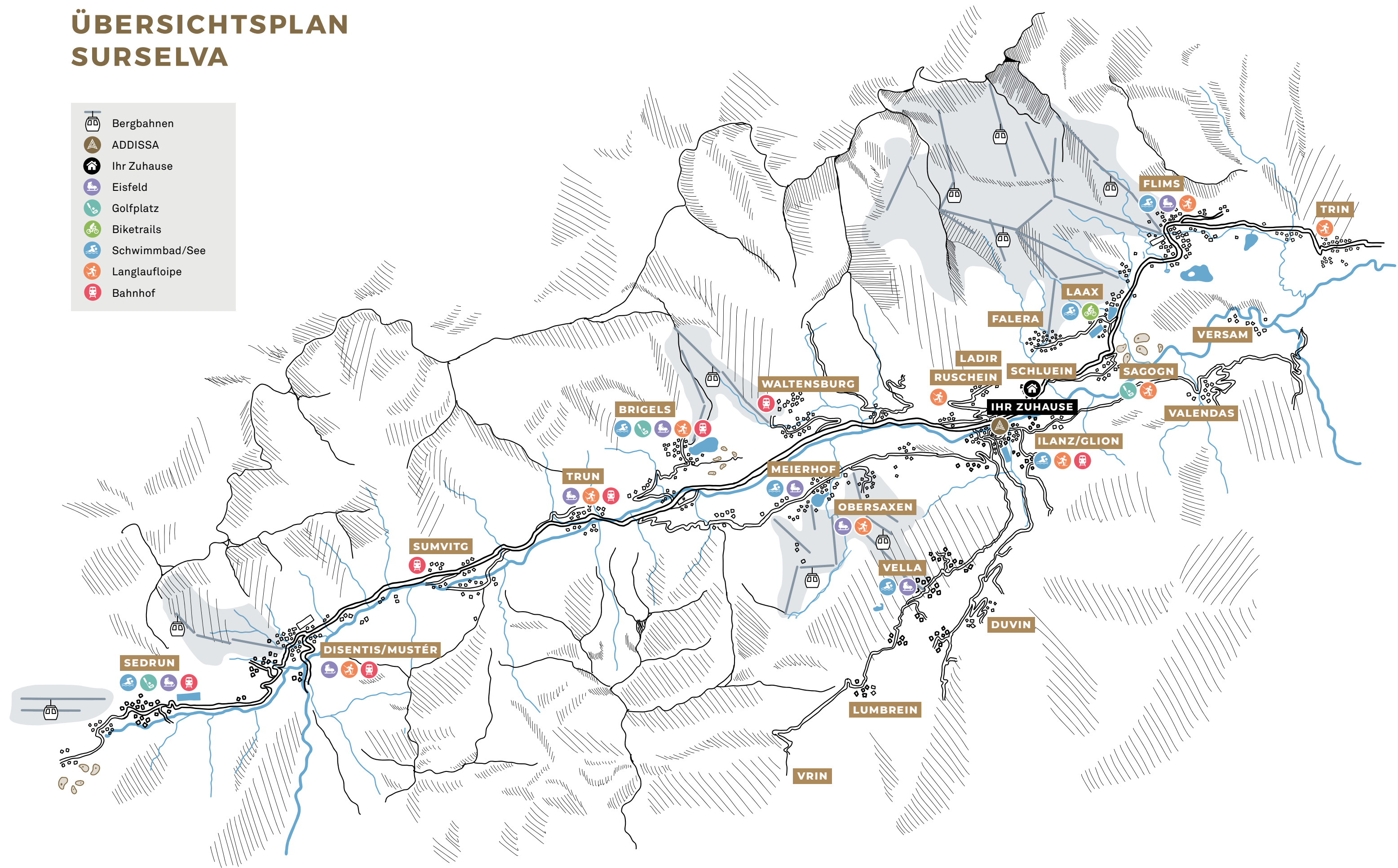
PIERINA MAISSEN

p.maissen@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Die helle 3½-Zimmerwohnung im Obergeschoss wurde 2021 umfassend renoviert und überzeugt mit moderner Ausstattung und einem gemütlichen Wohnambiente. Die Küche, das Badezimmer und die Böden wurden erneuert. Der offene Wohn- und Essbereich bietet Zugang zum Balkon. Zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie praktische Einbauschränke ergänzen die Wohnung. Ein Kellerabteil mit

Stromanschluss und eine Waschmaschine in der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort. Zur Wohnung gehört ein Garageneinstellplatz mit Ladestation für ein Elektroauto. Der gemeinschaftliche Skiraum steht ebenfalls zur Verfügung. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und den umliegenden Skigebieten.

STANDORT DER IMMOBILIE

Die sonnig gelegene Gemeinde Schluein, östlich von Ilanz im Vorderrheintal, dient als Eingang zur Rheinschlucht. Schluein, ein idyllisches Bergdorf, liegt zentral und bietet Ruhe sowie Nähe zur Dorfbeiz Posta Veglia und den Vereinstreffpunkten. Das Schloss Löwenberg fungiert als Kulturzentrum. Natur, Ruhe und Sonnenstunden prägen Schluein, dessen Sportangebote und der Buna Vista Golfplatz es besonders attraktiv machen. Im Winter bietet Schluein Zugang zu Langlaufloipen und Skigebieten wie Flims Laax Falera, Breil/Brigels und Obersaxen Mundaun. Die gute Anbindung an Ilanz und Laax über öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn Richtung Chur, Zürich oder ins Tessin machen Schluein zu einem beliebten Wohnort.

STECKBRIEF		
Gemeindesteuerfuss	50 %	
Bevölkerung	590	
Sprache	Romanisch und Deutsch	
Höhe	758 m ü. M.	
Webseite	www.schluein.ch	
DISTANZEN BERGBAHNEN		
Flims Laax Falera	5,8 km 8 min	
Obersaxen Mundaun	13,9 km 16 min	
Waltensburg – Brigels	21,2 km 29 min	
LEBENSMITTELLADEN		
Volg Sagogn	2,7 km 5 min	
Ilanz (Migros, Menzli Sport)	2,6 km 5 min	
Ilanz (Coop, Jumbo, JYSK)	3,3 km 4 min	

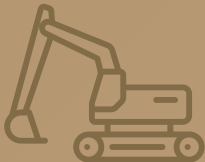
OBJEKT-BESCHREIBUNG



Via Casti 9
7151 Schluein



Wohnfläche
64 m²



Baujahr
1990



Kaufpreis
460 000.–



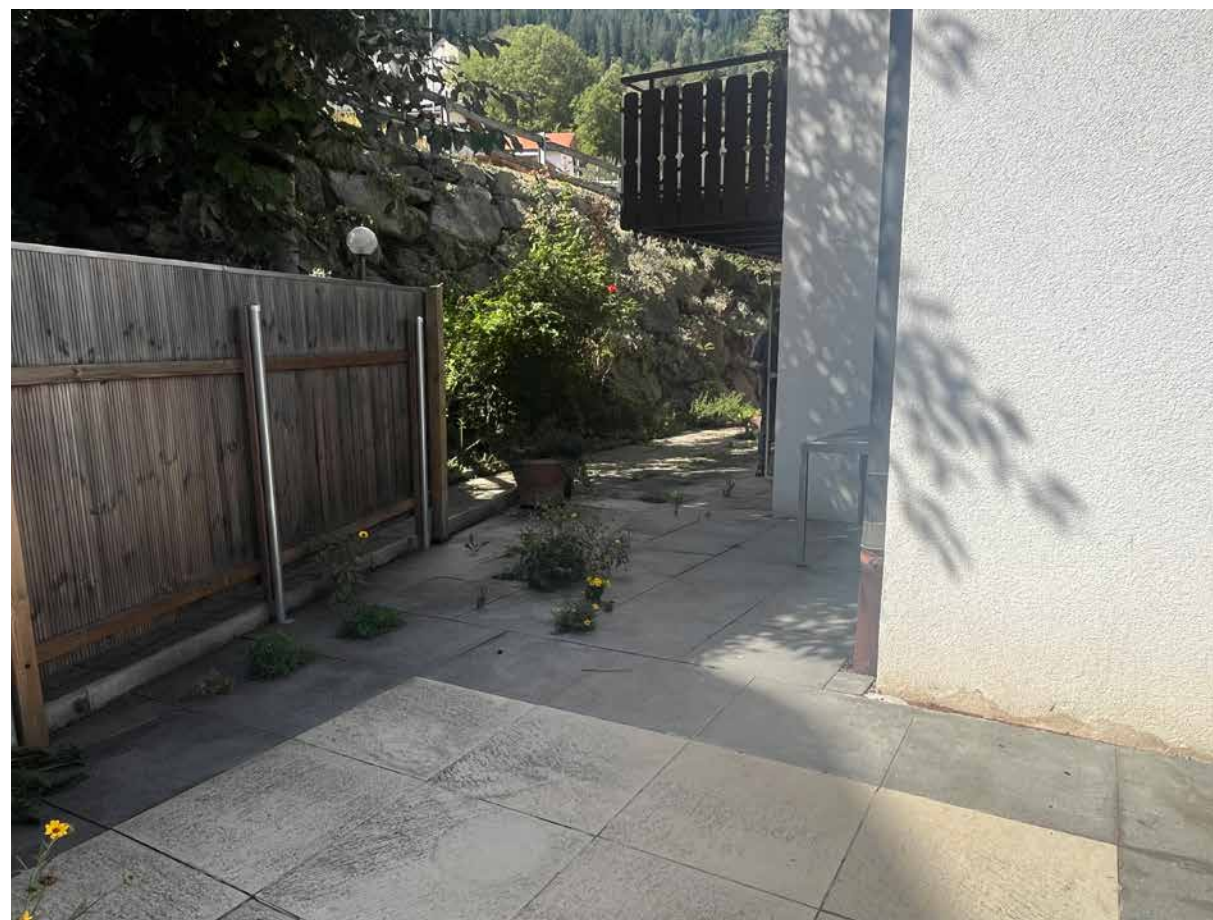
Parkplatz
vorhanden

Parzellen-Nr.	137
Objekt	3½-Zimmerwohnung A4
Etage	Obergeschoss
Sanierung Wohnung	2021
Aussenbereich	Balkon und Sitzplatz
Parkplatz	Garageneinstellplatz Nr.11 mit Ladestation für Elektroauto
Badezimmer	1
Waschküche	Waschmaschine in der Wohnung
Skiraum	zur Mitbenützung im Untergeschoss
Nebenräume	Kellerabteil im Untergeschoss (mit Stromanschluss)
Lift	nein
Besucherparkplätze	drei vor dem Haus
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	ab sofort
Nebenkosten	ca. 300.– / Monat
Erneuerungsfonds (03.2026)	ca. 176 000.–

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.







A large aerial photograph of a mountain valley. A river flows through the center of the valley, surrounded by dense forests with autumn-colored trees. The mountains in the background are covered in snow. The sky is filled with soft, orange-hued clouds.

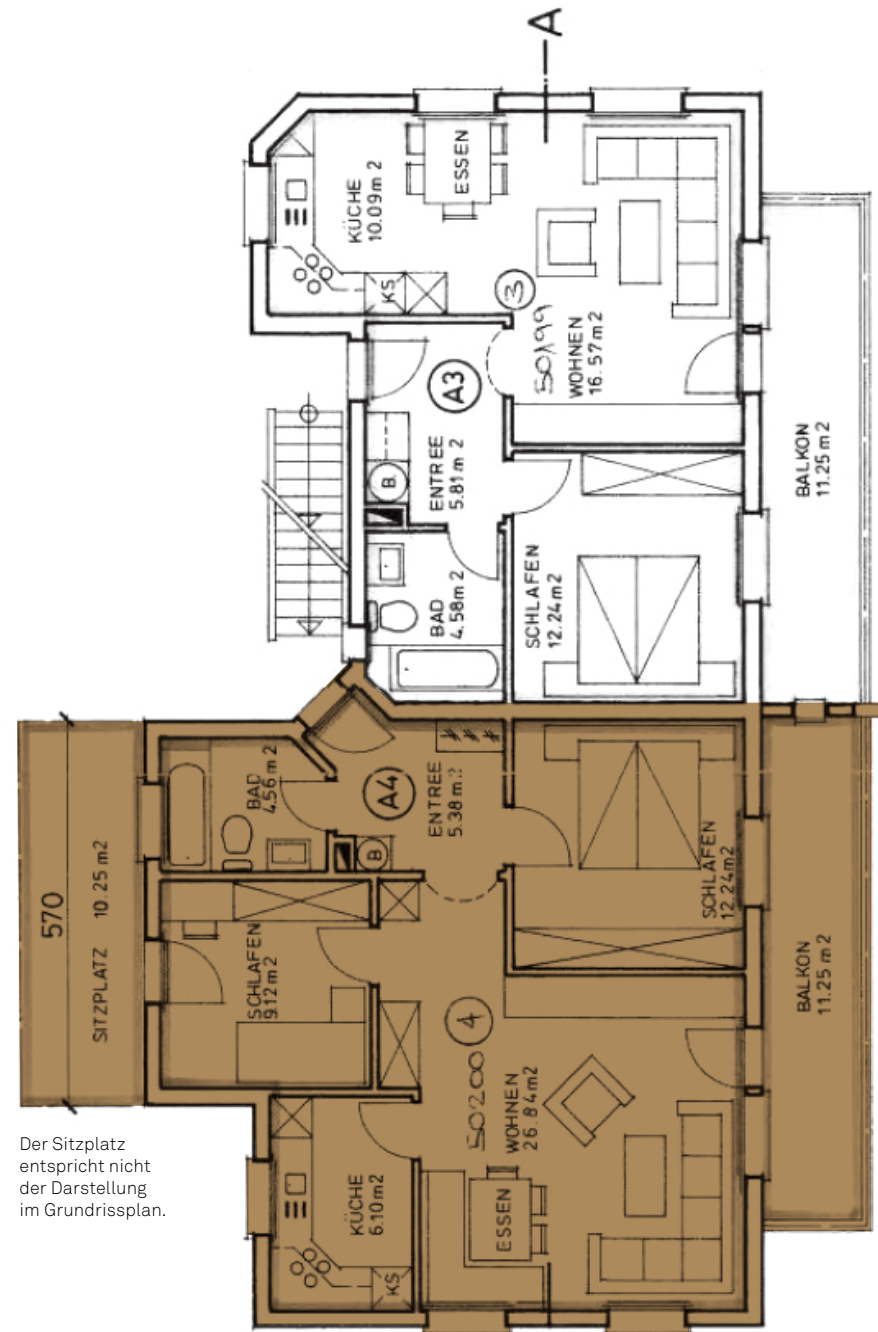

ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

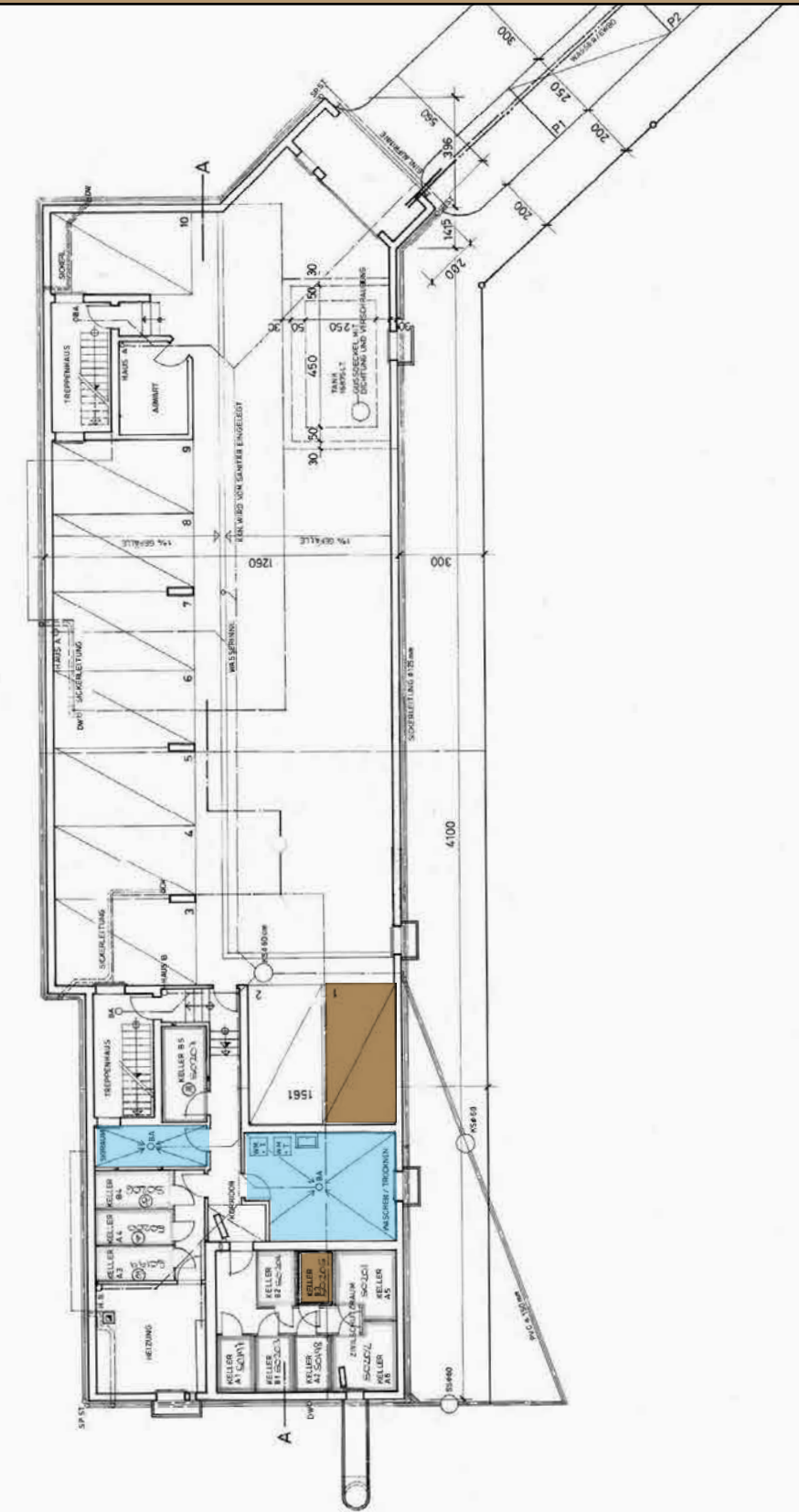
Poststrasse 3 · CH-7130 Ilanz · www.addissa.ch

GRUNDRISSSE

OBERGESCHOSS

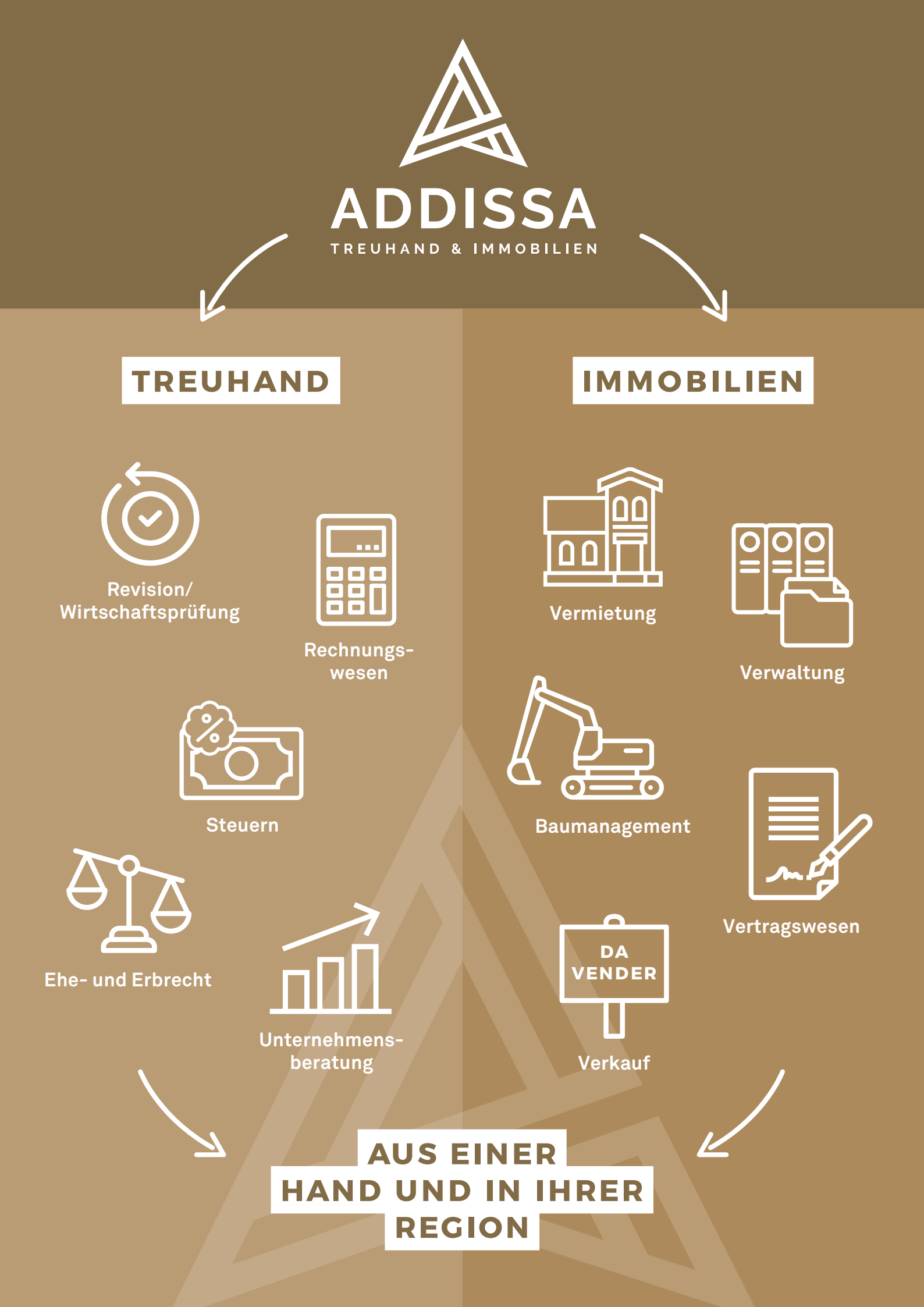
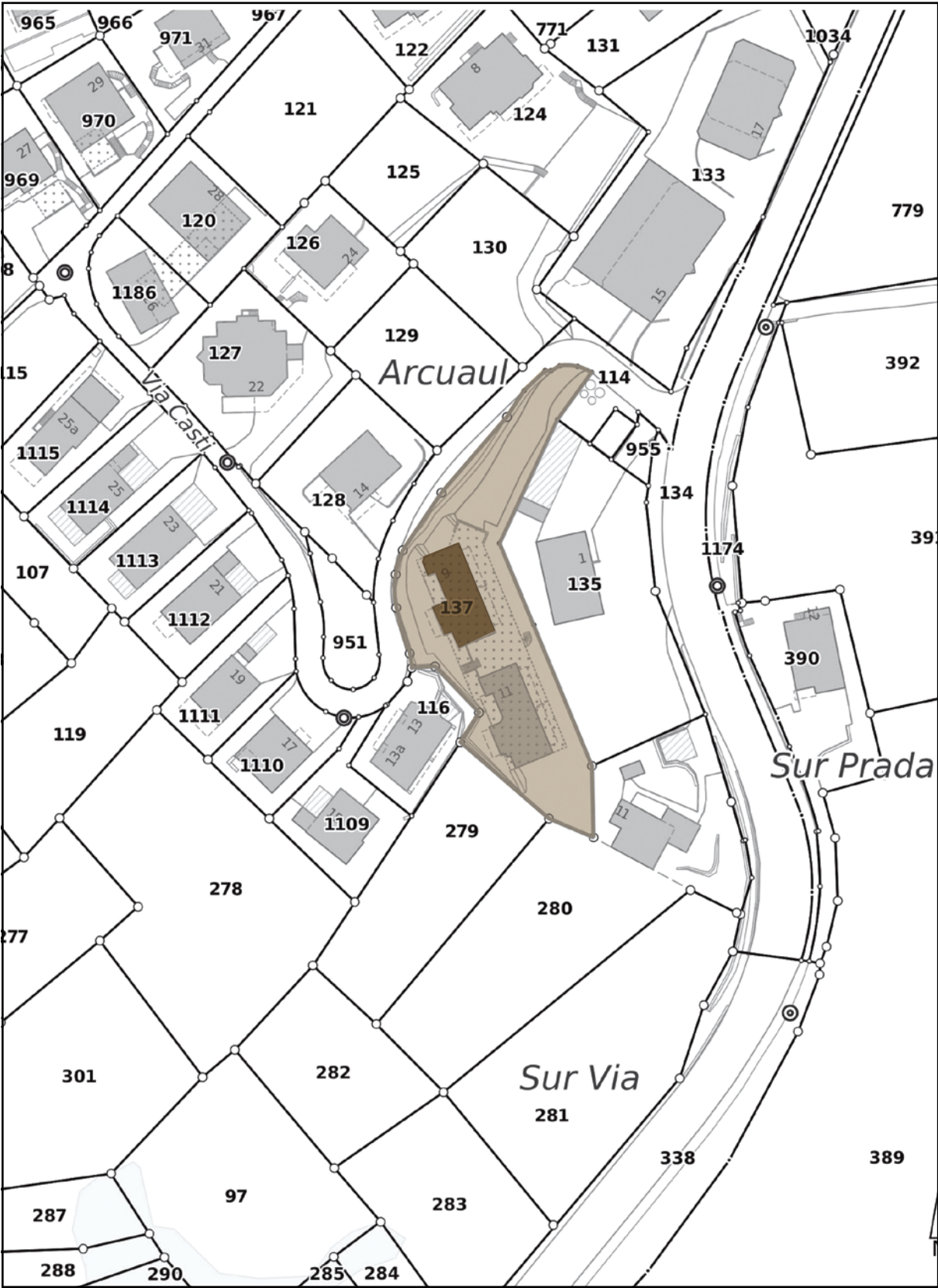


UNTERGESCHOSS



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Casti 9** · 7151 Schluein





ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

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