

Studaweg 35, 7430 Thusis, Schweiz

## Aussergewöhnliche 6.5 Zimmer-Dachwohnung



Auszug per 11.03.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Dachwohnung**



Verkaufspreis  
**CHF 790'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Bruttowohnfläche  
**224 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**6½**



Baujahr  
**1994**

# Inhaltsverzeichnis

---

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Kontakt	17

---

## Curvér Immobilien

Ihr Partner bei der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie in der Region Savognin, Lenzerheide und Viamala.

Ob Eigenheim, Ferienwohnung /-haus, Chalet oder Maiensäss, wir haben das passende Objekt für Sie.

Zählen Sie auf unsere Erfahrung: Mit mehr als 50 verkauften Objekten pro Jahr kennen wir den Markt in Mittelbünden bestens. Falls Sie Fragen zu einem unserer Angebote haben, kontaktieren Sie uns. Gerne zeigen wir Ihnen jedes Objekt auch persönlich oder lassen Ihnen detaillierte Informationen zukommen.

# Die Gemeinde

## Thusis

Thusis liegt am nördlichen Eingang zur Viamala-Schlucht am Fusse des Heinzenbergs auf 720 M.ü.M. mit rund 3500 Einwohnern. Das Dorf ist das Zentrum des Hinterrheingebiets und bietet eine starke Infrastruktur - beste Voraussetzungen zum Leben, Arbeiten, und Wohnen. Aufgrund der zentralen Lage, mitten in Graubünden, nahe an den Feriendestinationen Lenzerheide, Savognin, Splügen und Flims/Laax ist Thusis auch als zentrales optimal erschlossenes Feriendomizil gut vorstellbar.

Das Naherholungsgebiet Nolla liegt vor der Haustür und die Ferienregion Mittelbünden allgemein bietet unzählige Angebote zur Freizeitgestaltung, mitten in der schönen Bündner Bergwelt. Im Winter haben Sie mit den Skigebieten Tschappina und Sarn am Heinzenberg ein familiäres Skierlebnis mit rund 45 Pistenkilometern in nächster Nähe und auch im Sommer gibt es Unterhaltung für jeden Geschmack. Ob Wandern, Biken, Fischen, eine Abkühlung im Waldschwimmbad, Action im Trailcenter oder Besuche an kulturellen Anlässen - in dieser Region wird Ihnen nie langweilig.

Die Gemeinde Thusis hat ein gut aufgestelltes schulisches Angebot mit Betreuungsangeboten auch für das Vorschulalter der Kinder. Die gleichzeitige Nähe zu Chur mit weiterführenden schulischen Angeboten ist sehr vorteilhaft. Das Dorf hat eine Zentrumsfunktion im öffentlichen Verkehr und bietet daher ÖV-Anschlüsse in alle Richtungen.

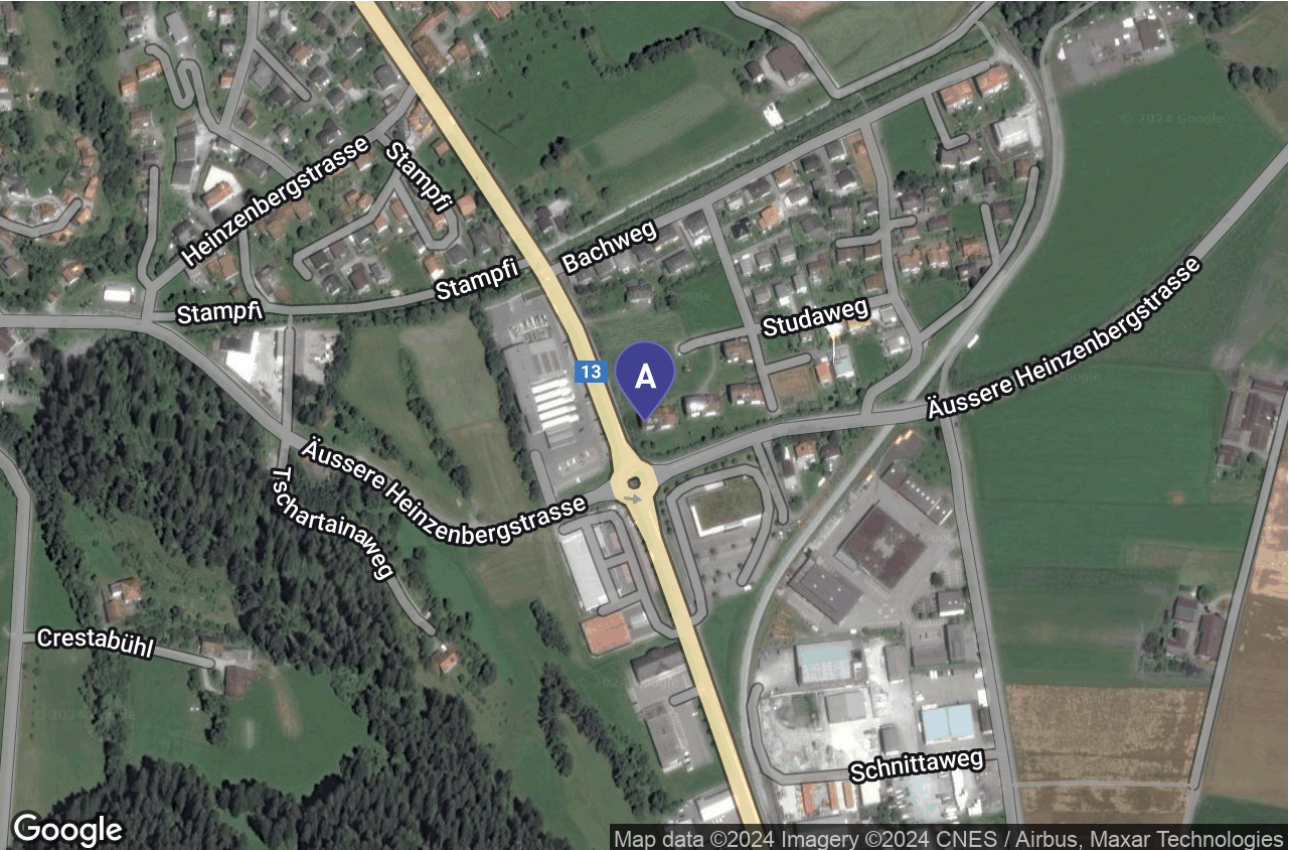
Das Spital Thusis ist nicht nur ein grosser Arbeitgeber im Ort, es gewährleistet als medizinisches Kompetenzzentrum die Gesundheitsversorgung der ganzen Region und ist insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortes selbst ein verlässlicher Gesundheitspartner in nächster Nähe.

Die Region als Ganzes hat ein vielseitiges Angebot an Restaurants, Geschäften und verschiedensten sportlichen und kulturellen Aktivitäten .

Hier dürfen Sie sich wohlfühlen!



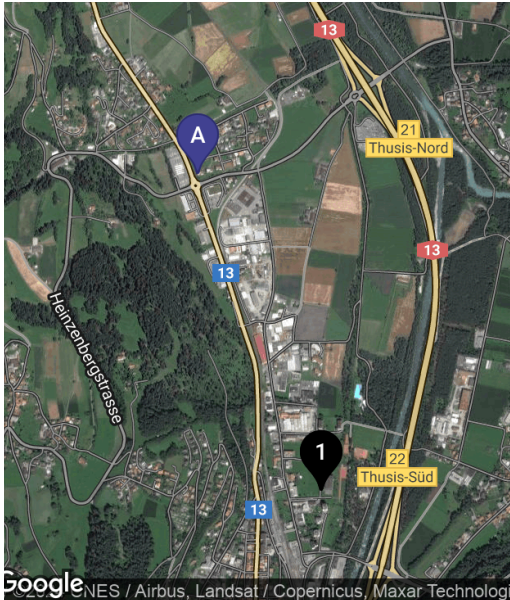
# Lage



Studaweg 35, 7430 Thusis, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



- |                   |   |    |   |
|-------------------|---|----|---|
| 1. Schule Thuisis | ' | 6' | ' |
| <b>1.7 km</b>     |   |    |   |

## Einkauf



- |               |    |     |    |
|---------------|----|-----|----|
| 1. Landi      | 4' | '   | '  |
| <b>500 m</b>  |    |     |    |
| 2. Lidl       | 4' | '   | '  |
| <b>500 m</b>  |    |     |    |
| 3. Aldi       | 3' | '   | '  |
| <b>400 m</b>  |    |     |    |
| 4. Migros     | '  | 11' | 4' |
| <b>2.5 km</b> |    |     |    |
| 5. Coop       | '  | 10' | 3' |
| <b>2.2 km</b> |    |     |    |

# Öffentlicher Verkehr



1. Bahnhof und Post Thuis	'	9'	3'
<b>2 km</b>			
2. Posthaltestelle Caznerwiesen	2'	'	'
<b>200 m</b>			



# Objektbeschreibung



## Aussergewöhnliche Dachwohnung

Diese aussergewöhnliche und attraktive Dachwohnung mit 6.5 Zimmern befindet sich im Dorfteil Caznerwiesen in Thusis. Das Quartier ist top erschlossen mit ÖV und zwei Minuten ab der Autobahn Thusis Nord erreichbar sowie in unmittelbarer Nähe von Lidl, Aldi und Landi.

Die Dachwohnung bietet an unverbaubarer Lage den Blick nach Süden in die Berge der Region Mittelbünden. Die Nutzung ist als Erst- oder Zweitwohnsitz möglich.

Die sehr grosszügig Wohnfläche von 204m<sup>2</sup> bietet Platz für eine mehrköpfige Familie oder hätte auch Platz für zwei Generationen unter dem gleichen Dach. Die Wohnung ist einerseits über das Treppenhaus erschlossen und andererseits führt der Lift vom Erdgeschoss direkt in die Wohnung.

Die Dachwohnung verfügt über ein imposantes, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit einem zentralen Cheminée. Die Terrasse ist über das Wohnzimmer und die Küche erreichbar. Vier grosse Zimmer mit zahlreichen Einbauschränken, eines davon mit eigener Dusche und WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler bieten Platz, um sich wohlfühlen.

Ein virtueller Rundgang ist im Dossier verfügbar.

Im Erdgeschoss steht zudem ein Keller mit Kellerfenster und 24m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung.

Die Wohnung hat einen Tiefgarageplatz, welcher für CHF 35'000.- dazugekauft werden kann.

Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung und zeigen Ihnen die Dachwohnung nach vorgängig erfolgter Finanzierungsprüfung.



# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Ferien**

Objektart

**Dachwohnung**

Zimmer

**6½**

Etage

**4**

Badezimmer

**2**

Anzahl Gäste WC

**2**

Verfügbar ab

**ab sofort**

Baujahr

**1994**

Parzellen-Nr.

**1186**

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

**224 m²**

Kellerfläche

**24 m²**

Terrassenfläche

**18 m²**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 790'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

Wärmeverteilung

**Bodenheizung**

## ☆ Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Erstwohnsitz
- ✓ Garage
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Zweitwohnsitz

# Impressionen









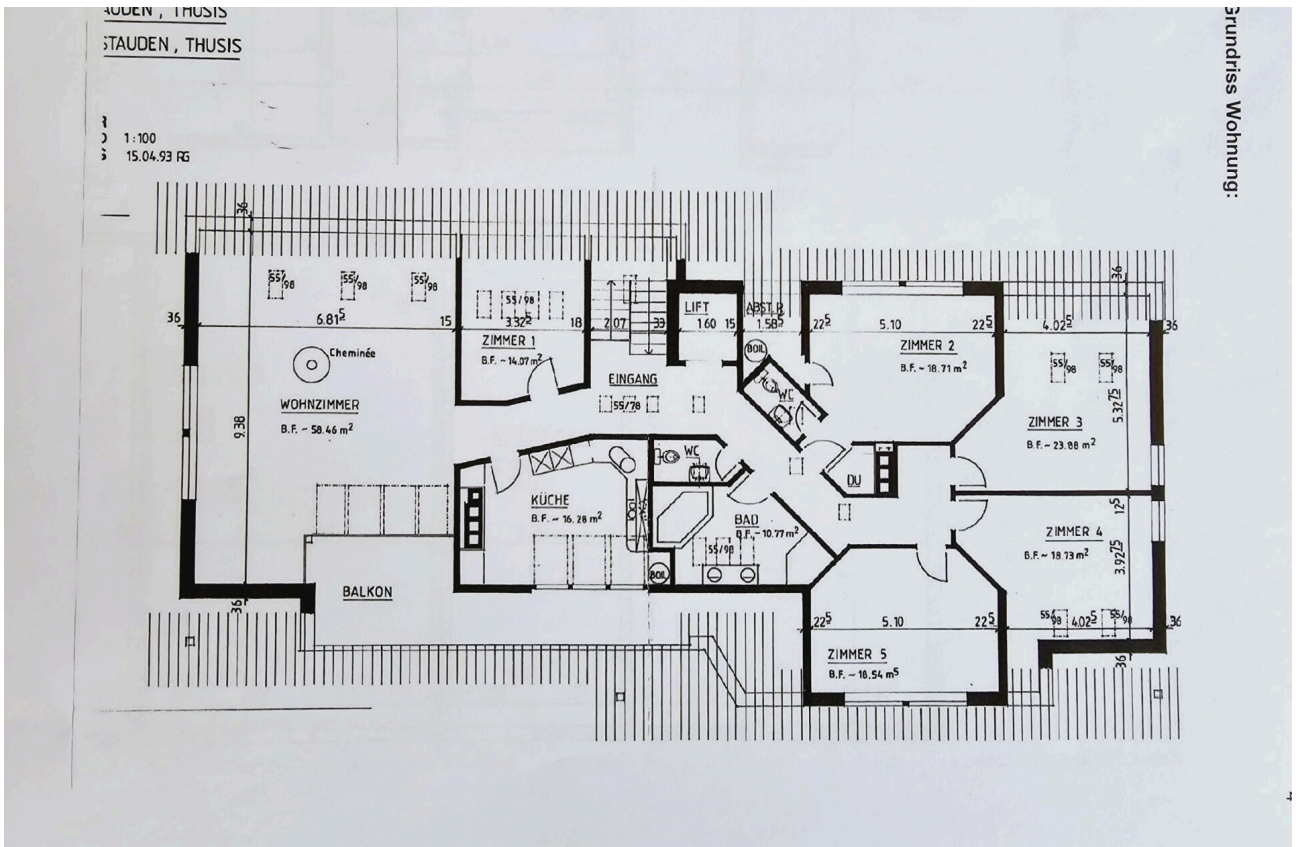












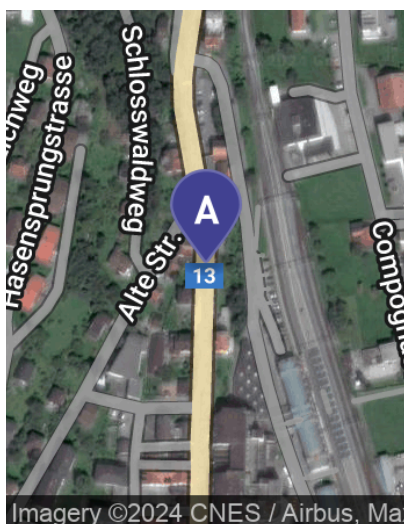


# Kontakt



## Ihre Ansprechperson

**Roman Stähler**  
T: +41796616269  
r.staebler@curver.ch



## Firmendaten

**Curvér Viamala GmbH**  
Neudorfstrasse 28  
7430 Thusis

## Öffnungszeiten

Montag – Freitag  
08:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 17:00 Uhr  
Samstag auf Anfrage