

IHR RÜCKZUGSORT IN DEN BÜNDER BERGEN

Exklusive Ferienwohnung Obersaxen



Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Alpine Lebensqualität in sonniger Panoramalage – stilvolle Gartenwohnung in Obersaxen

Die idyllische Walsergemeinde **Obersaxen** liegt auf rund 1'000 bis 1'400 m ü. M. und zählt zu den schönsten und sonnigsten Wohnlagen der Region. Eingebettet in eine eindrucksvolle Berglandschaft mit weitläufigen Wäldern, kristallklaren Bergseen und majestätischen Gipfeln bietet dieser Ort eine aussergewöhnliche Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und exklusiver Lebensqualität.

Inmitten dieser einmaligen Umgebung, an attraktiver Aussichtslage in **Obersaxen Giraniga**, befindet sich diese stilvolle und komplett sanierte **3-Zimmer-Eigentums-Gartenwohnung**. Die Lage vereint Sonne, Weitblick und Privatsphäre und schafft ein Wohnambiente, das Erholung und alpinen Charme auf besondere Weise verbindet.

Die gepflegte Überbauung Martinsbiel 1 und 2, erstellt im Jahr 1987, überzeugt durch ihre harmonische, ortstypische Architektur und die ruhige Einbettung in die umliegende Natur. Die Anlage umfasst lediglich zwei Mehrfamilienhäuser und vermittelt dadurch eine angenehme, private Wohnatmosphäre.

Mit rund 60 m² Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung in einem hochwertig modernisierten Zustand. Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch ein stilvolles Cheminée, welches besonders an kühleren Tagen für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Die offen gestaltete Küche fügt sich elegant in den Wohnraum ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept.

Ein besonderes Highlight bilden die zwei grossen privaten Gartensitzplätze, welche zum Entspannen, Geniessen und Verweilen inmitten der alpinen Natur einlädt. Hier lassen sich sonnige Tage und ruhige Abende in einer einzigartigen Umgebung erleben.

Die direkt angebundene Tiefgarage sorgt zudem für komfortables und wettergeschütztes Parkieren und unterstreicht den praktischen Wohnkomfort dieser Liegenschaft.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als exklusive Ferienresidenz, Zweitwohnsitz oder stilvoller Rückzugsort in den Bergen – ein Ort, an dem sich alpine Natur, Ruhe und moderner Wohnkomfort zu einem besonderen Lebensgefühl verbinden.

Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Alpines Winterparadies

Wenn der erste Schnee die Berglandschaft in ein glitzerndes Winterparadies verwandelt, zeigt sich die Region rund um Obersaxen von ihrer schönsten Seite. Weitläufige, verschneite Landschaften, strahlend blauer Himmel und die klare Bündner Bergluft schaffen eine einzigartige Atmosphäre, die Ruhe, Erholung und unvergessliche Wintermomente verspricht.

Das nahegelegene Skigebiet Obersaxen Mundaun bietet rund 120 km abwechslungsreiche Pisten aller Schwierigkeitsgrade, moderne Liftanlagen sowie traumhafte Panoramablicke über die Bündner Alpen. Neben Skifahren und Snowboarden laden perfekt präparierte Winterwanderwege, Schneeschuhrouten und idyllische Langlaufloipen dazu ein, die verschneite Natur aktiv zu erleben.

Die Talstation des Skigebiets Obersaxen-Mundaun ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Während der Wintersaison verkehrt zudem ein kostenloser Sportbus mit Haltestelle direkt vor der Liegenschaft, der regelmässig zur Talstation fährt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vom Skigebiet praktisch bis vor das Haus zu fahren, was den Komfort und die Attraktivität dieser Lage besonders unterstreicht.



Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Sommerliche Bergidylle

Entdecken Sie den unberührten Charme von Obersaxen – ein idyllisches Bergdorf im Herzen der Surselva, das im Sommer zu einem wahren Naturparadies wird. Wandern, Biken, oder einfach die frische Bergluft genießen – hier findet jeder seine persönliche Auszeit.

- Wanderungen & Naturerlebnisse: Über 200 km gut markierte Wanderwege führen durch saftige Almwiesen, duftende Wälder und zu atemberaubenden Aussichtspunkten.
- Mountainbike & Aktivsport: Trails für alle Schwierigkeitsgrade, vom Anfänger bis zum Profi.
- Familienfreundlich: Spielplätze, Bergseen und kinderfreundliche Wanderungen machen Obersaxen zum idealen Sommerziel für Familien.
- Kulinarische Highlights: Regionale Spezialitäten in gemütlichen Bergrestaurants – ein Genuss für alle Sinne.

Obersaxen im Sommer bedeutet Ruhe, Natur und Abenteuer in einem.



Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Facts

Adresse

Martinsbiel – Mira 3, Haus 2, 7135 Obersaxen Giraniga

Verkaufsobjekt

3-Zimmer-Eigentums-Gartenwohnung mit zirka 60m² und zwei Gartensitzplätzen mit je 14m²

2 Tiefgaragenplätze mit Direktzugang in die Liegenschaft

1 Kellerabteil

1 Mitbenutzung der Waschküche im UG

Sanierungen

1987 Baujahr

2000 Instandstellungsarbeiten und diverse Einbauten

2010 Erneuerung der Wohnungseingangstüre / Kompletterneuerung Dusche | WC

2012 Vergrösserung und Erneuerung der beiden Gartensitzplätze

2017 Kompletterneuerung der Küche

2025 Spülung und tlw. Erneuerung der Bodenheizung / Kompletterneuerung des Parketts

2026-27 Erneuerung der Heizung auf Erdsonden-Wärmepumpe

Bezugstermin

Frühling 2027, oder nach Vereinbarung

Verkaufspreis

3-Zimmer-Eigentums-Gartenwohnung	CHF 660'000.00
----------------------------------	----------------

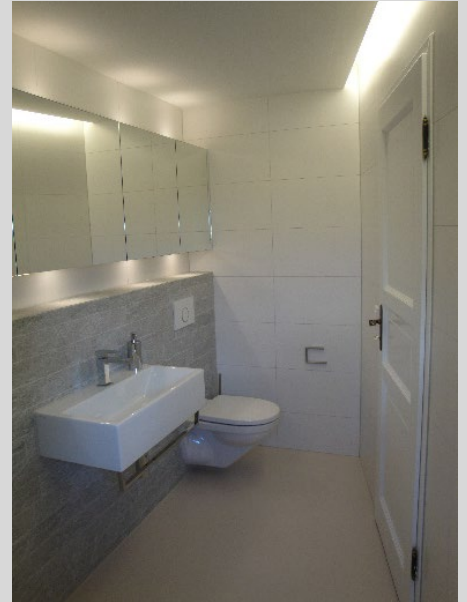
2 Tiefgaragenplätze	CHF 60'000.00
---------------------	---------------

Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Impressionen des Objektes



Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Impressionen des Objektes

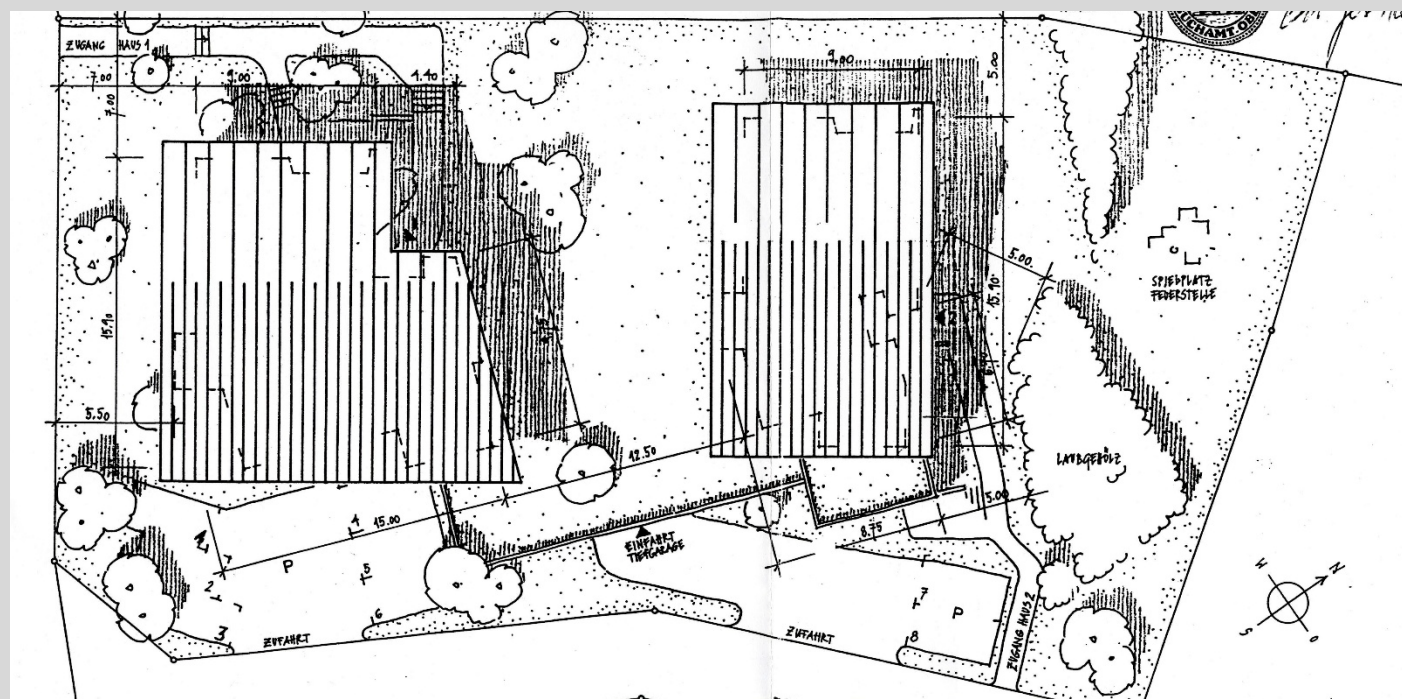
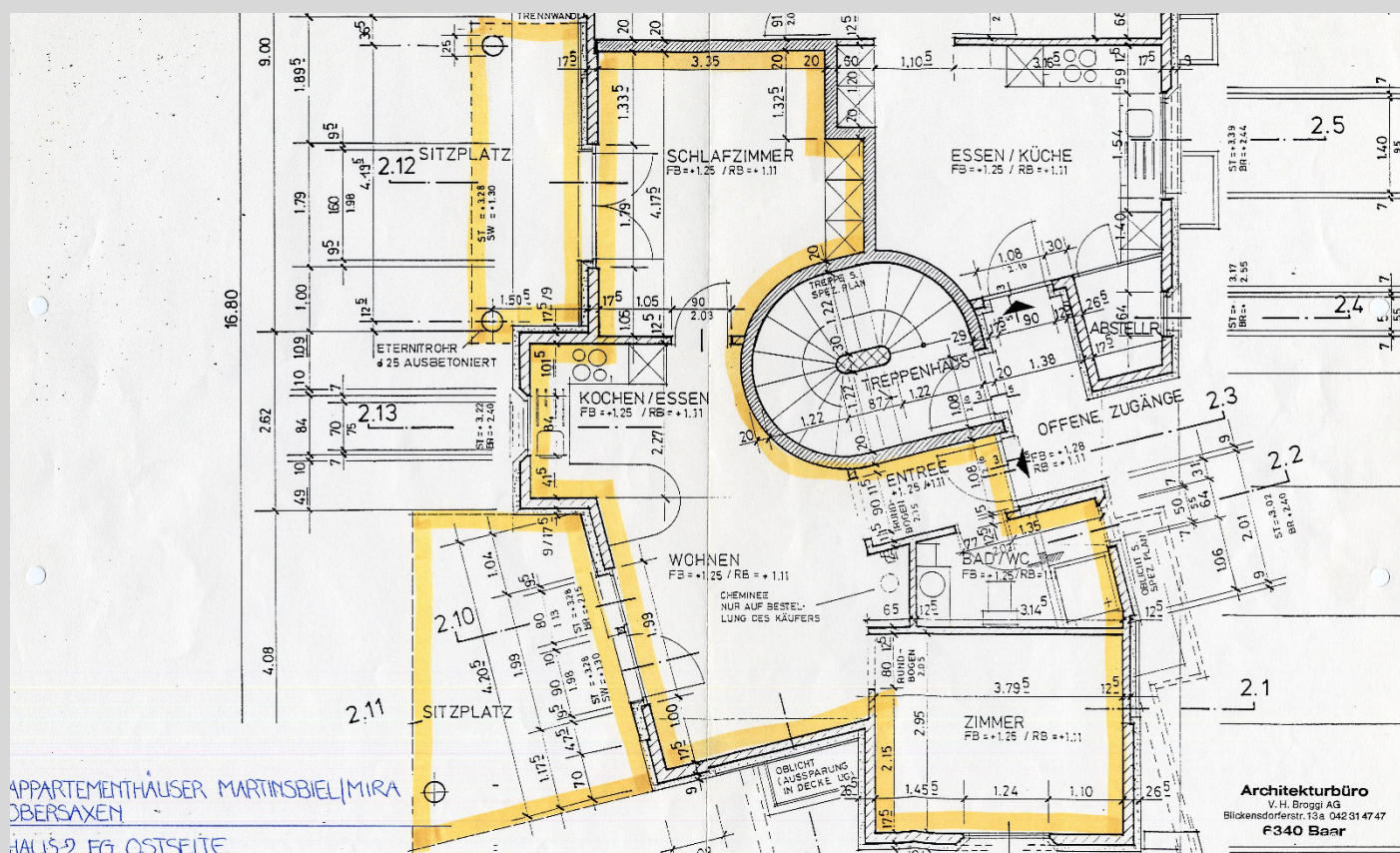


Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Grundriss | Situation



Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga

Verkauf

Verkaufspreis

3-Zimmer-Eigentums-Gartenwohnung, inkl. 2 Tiefgaragenplätze

CHF 720'000.00

Notariatsgebühren

Werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen

Disclaimer – die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Es ist Sache des Käufers, die in dieser Dokumentation aufgeführten Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Kontakt

Marco Schnieper

T +41 79 338 10 54

M ms@0882.ch

Verkaufsdossier Eigentumswohnung

Martinsbiel – Mira 3, Wohnung 22 – Haus 2

7135 Obersaxen Giraniga
