



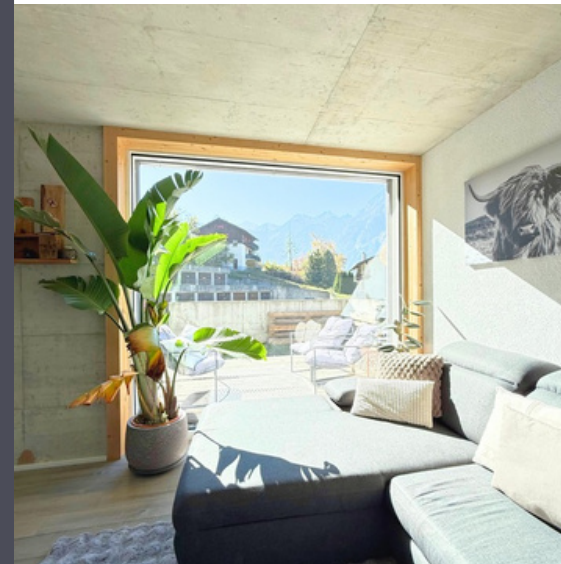
Natur, Design und
Gemütlichkeit -
modernes Wohnen mit
traumhafter Bergsicht.

EXPOSÉ

Luxuriöse
3.5 Zimmer-
Wohnung mit
Weitblick

3925 Grächen

Kaufpreis: 420'000



Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

Patrizia Ledo
Geschäftsleiterin & Inhaberin

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



Alpines Wohnen mit Weitblick

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau! Diese luxuriöse 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit der einzigartigen Ruhe und Schönheit der Alpenlandschaft. Grosszügige Fensterfronten lassen Licht und Natur in Küche, Ess- und Wohnraum und eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die majestätischen Walliser Alpen. Im heimeligen Wohn- und Essbereich mit der stilvollen Küche geniessen Sie gemütliche Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ob als Erstwohnsitz, Ferienwohnung oder Investition in Lebensqualität - hier verbinden sich Natur, Design und Gemütlichkeit zu einem harmonischen Ganzen.

Highlights der modernen Eigentumswohnung

- Durchdachte Grundrisse und hochwertiger Ausbau mit spannenden Details
- Zwei grosse Terrassen (total 50 m²) mit Südwest-Ausrichtung
- Praktische Ankleide von beiden Schlafzimmern aus begehbar
- 2 Nasszellen mit jeweils Dusche und WC
- Eigener Waschturm (Waschen und Trocknen) in der Wohnung
- 1 Garagen-Parkplatz und 3 Aussen-Parkplätze
- Neuwertige Eigentumswohnung (Baujahr 2015) ohne Unterhalts-/Renovationsbedarf
- Eigentumswohnung in Zweifamilienhaus (kein Viel-Parteien-Mehrfamilienhaus)
- Unverbaubare Lage im Dorfteil Niedergrächen
- Bushaltestelle zum Dorf und zur Bergbahn in unmittelbarer Nähe (100 m)



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



Eigentumswohnung	420'000
Garagenplatz	20'000
Total	440'000



Nettowoohnfläche	67.7 m ²
Terrasse 1	21.3 m ²
Terrasse 2	30.3 m ²
Pflanzenfläche	18.0 m ²
Garagen-Parkplätze	1 Stk.
Aussen-Parkplätze	3 Stk.



Bezugstermin: ab Sommer 2026





BILDER

Luxuriöse
3.5 Zimmer-
Wohnung mit
Weitblick

3925 Grächen



Die hochwertige Ausstattung, das durchdachte Raumkonzept und die auserlesene Materialisierung schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich sofort zuhause fühlen. Die beiden nach Südwesten orientierten Terrassen laden zum Geniessen und Verweilen ein.

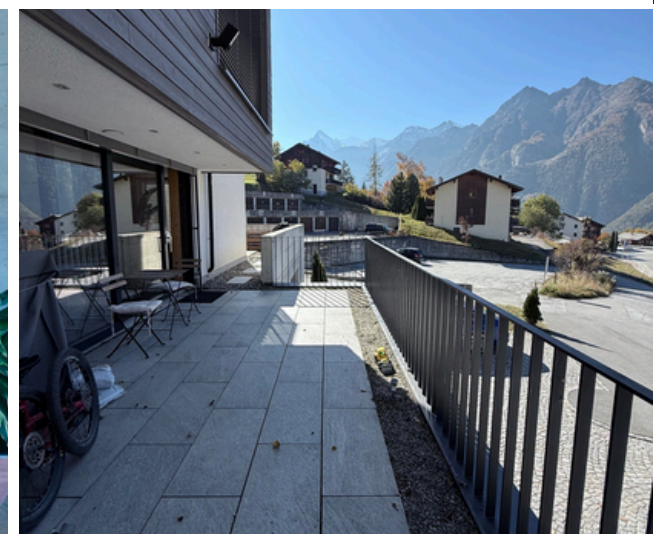
Erfüllen Sie sich den Traum vom modernen Leben in den Alpen – mit Stil, Aussicht und Lebensfreude! Der perfekte Ort für Menschen, die Ruhe, Natur und Authentizität schätzen.



BILDER

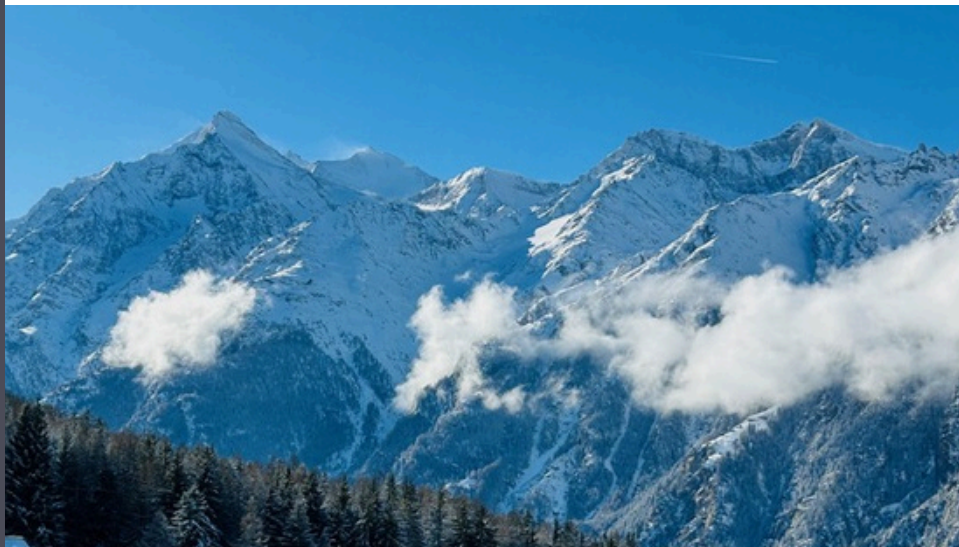
Luxuriöse
3.5 Zimmer-
Wohnung mit
Weitblick

3925 Grächen



BILDER

Willkommen in
Grächen -
Hochplateau mit
300 Sonnen-Tage
inklusive



Grächen - wo der Sommer leichter wird!



Erkundigen Sie die vielfältigen Wanderwege in und um Grächen, rund um die Hannigalp, den Europaweg nach Zermatt und Wanderwege entlang der Suonen (historische Bewässerungskanäle). Oder die attraktiven Bike-Trails für rasante Downhills. Natur, Sport, Spiel und Fun kommen nicht zu kurz: Geniessen Sie Baumzelte, Seilpark, Minigolf, Tennis, Trailrunning, Schwimmen im Bergsee, Outdoor-Escape-Games, Lama-Treking, geführte Wildtierbeobachtungen sowie schöne Sommerkonzerte und lokale Events in Grächen. Wer es luftig mag, erfreut sich an einem Tandemflug über Grächen und die umliegenden Berge.

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



Grächen bietet alles, was das Herz begehrt!

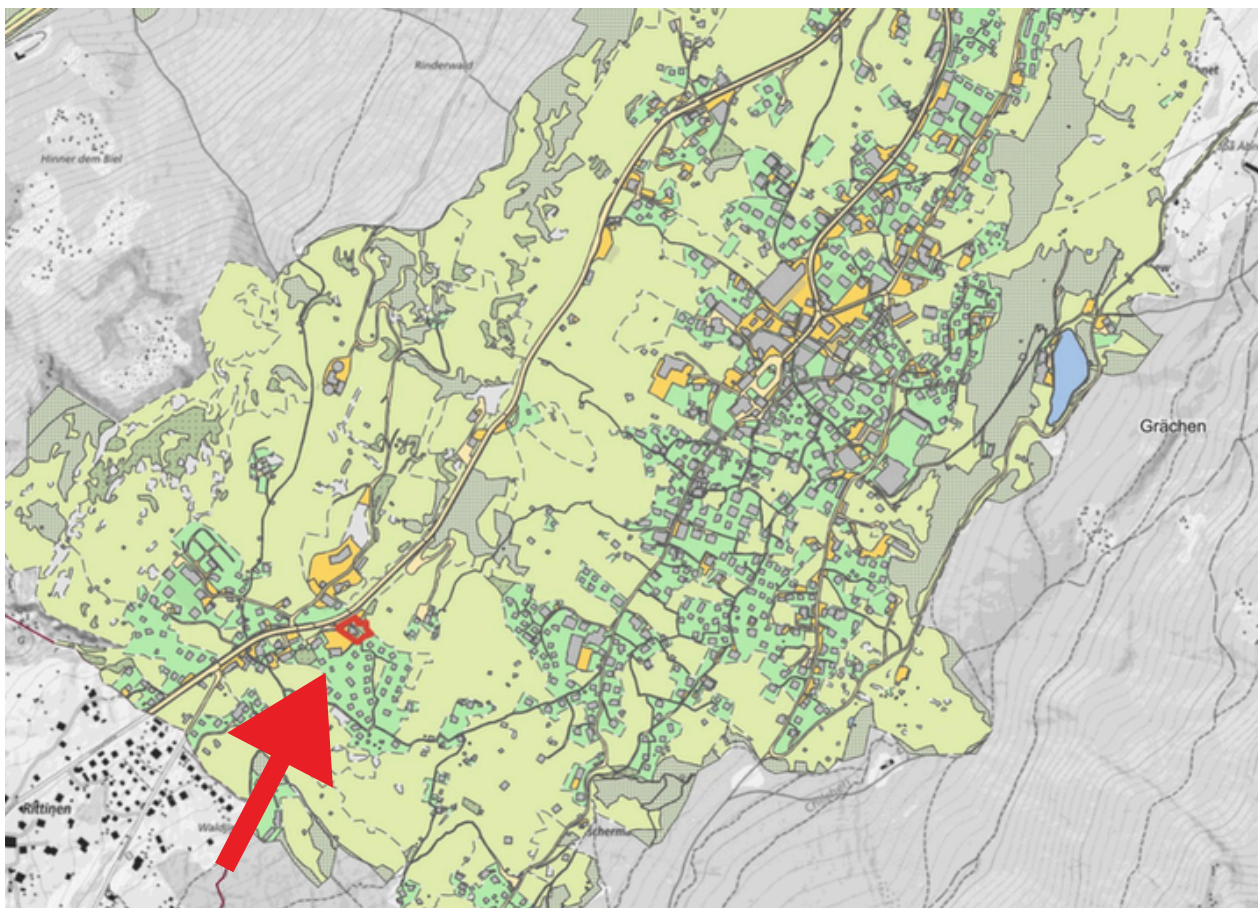


44 km präparierte Ski-&Snowboard-Pisten, Funpark, Kinderparadies, 38 km Winterwanderwege, 23 km Schneeschuhtrails, eine 5 km lange klassische Langlaufloipe, Schlittelbahnen, Kunsteisbahn, Hallenbad, ein Sportzentrum mit Indoor-Spielplätzen (Tennis, Badminton, Kletterwand, Billard, Hüpfburgen etc.), Groomer Touren (nächtliche Pistenraupenfahrt) und vieles mehr. Nach einem sportlichen Tag geniessen Sie Après-Ski in traditionellen Bergrestaurants oder modernen Bars, verwöhnen sich kulinarisch in einem feinen Restaurant oder mit einer romantischen Fondue-Gondelfahrt.

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



Grächen - Walliser Hochplateau zwischen Visp und Zermatt



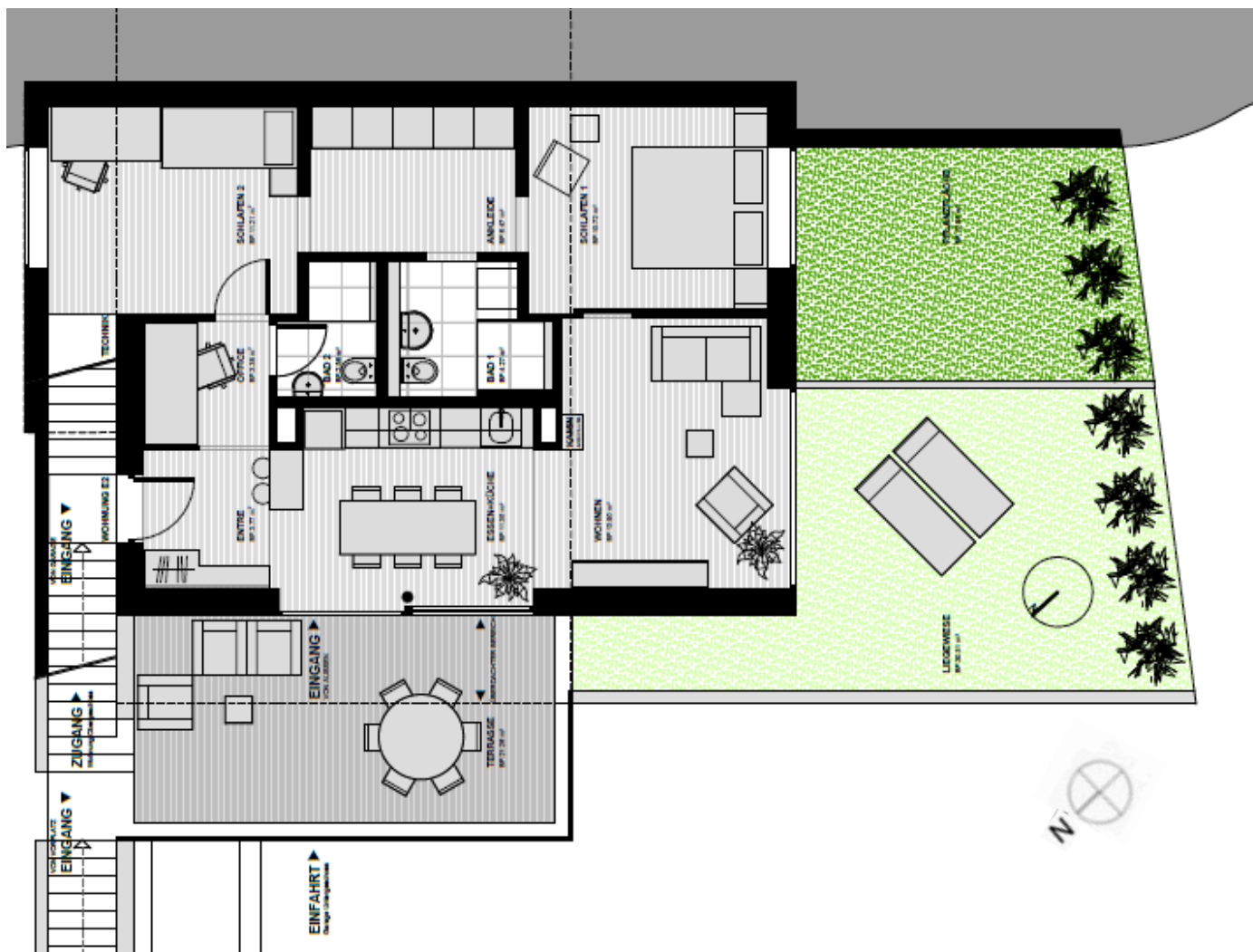
Das zauberhafte Dorf Grächen mit 300 Sonnentagen liegt auf einem Hochplateau zwischen Visp und Zermatt. Grächen ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, denn mit dem Lötschbergtunnel ist eine schnelle Anreise garantiert. Ab Visp führt die Matterhorn-Gotthard-Bahn bis St. Niklaus, von dort erreichen Sie Grächen bequem mit dem Postauto innert wenigen Minuten (freitags bis sonntags profitieren Sie zudem von Direktkursen von Visp nach Grächen). Auch mit dem Auto ist Grächen ausgezeichnet erreichbar, sei dies von Basel (2h 50 min), Bern (1h 52 min), Genf (2h 28 min), Luzern (2h 35 min) oder Zürich (3h 02 min) aus.



Die Eigentumswohnung liegt im ruhigen Dorfteil Niedergrächen mit unverbaubarer Aussicht auf die Weisshorngruppe und weitere Viertausender der Walliser Alpen. Die Bus- und Skibushaltestelle befindet sich nur 100 Meter entfernt – damit geniessen Sie beste Anbindungen an den ÖV. In lediglich 9 Minuten erreichen Sie die Bergbahnstation. Ein Fussweg hinter dem Haus führt Sie in 15 Minuten ins (teilweise) autofreie Zentrum von Grächen.

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun





Luxuriöse 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung

(Zahlen-Angaben in m²)

Entrée, Korridor	7.2
Küche + Essen	11.4
Wohnen	14.0
Zimmer 1	10.8
Ankleide	6.5
Zimmer 2	11.2
Dusche/WC/Waschen	4.3
Dusche/WC Gäste	2.6
Nettowohnfläche	67.7
Terrasse 1	21.3
Terrasse 2	30.3
Pflanzenfläche	18.0
Keller	3.3
Spint-&Skiraum (Anteil)	1.9
Müllbox (Anteil)	1.2
Garagen-Parkplätze	1 Stk.
Aussen-Parkplätze	3 Stk.

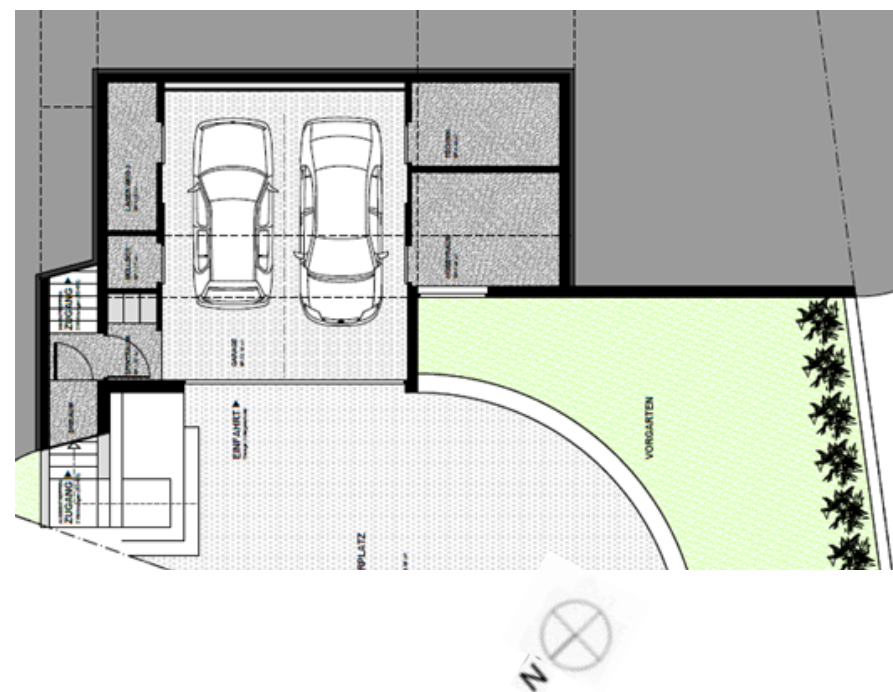


Garagen- und Aussen-Parkplätze, Nebenräume und viel Umschwung

1/2 Miteigentum an Grundstück 3211 (Halt 181 m²)
sowie 334/1000 Eigentum am Stammgrundstück 1448
(777 m²), total 958 m² Grundstücksfläche



Untergeschoss mit Garagenplatz und Kellerraum (links)
sowie gemeinsam genutzte Nebenräume (Spint-, Ski-
und Müllraum)



Patrizia Ledo
Geschäftsleiterin & Inhaberin



ANSPRECH
PARTNER



Christoph Nüssli
Verwaltungsrat & Mitinhaber

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun

