



FERIENSTUDIO IN OBERSAXEN

# Kleines, feines Feriendomizil in den Alpen

Misanenga 2, 7134 Obersaxen

**CHF 219'000.- inkl. Aussenparkplatz & Kellerabteil**

# Alpiner Wohn- und Schlafbereich

Der helle Hauptbereich verbindet Wohnen, Schlafen und Zugang zum Balkon.



## Schlafmöglichkeiten

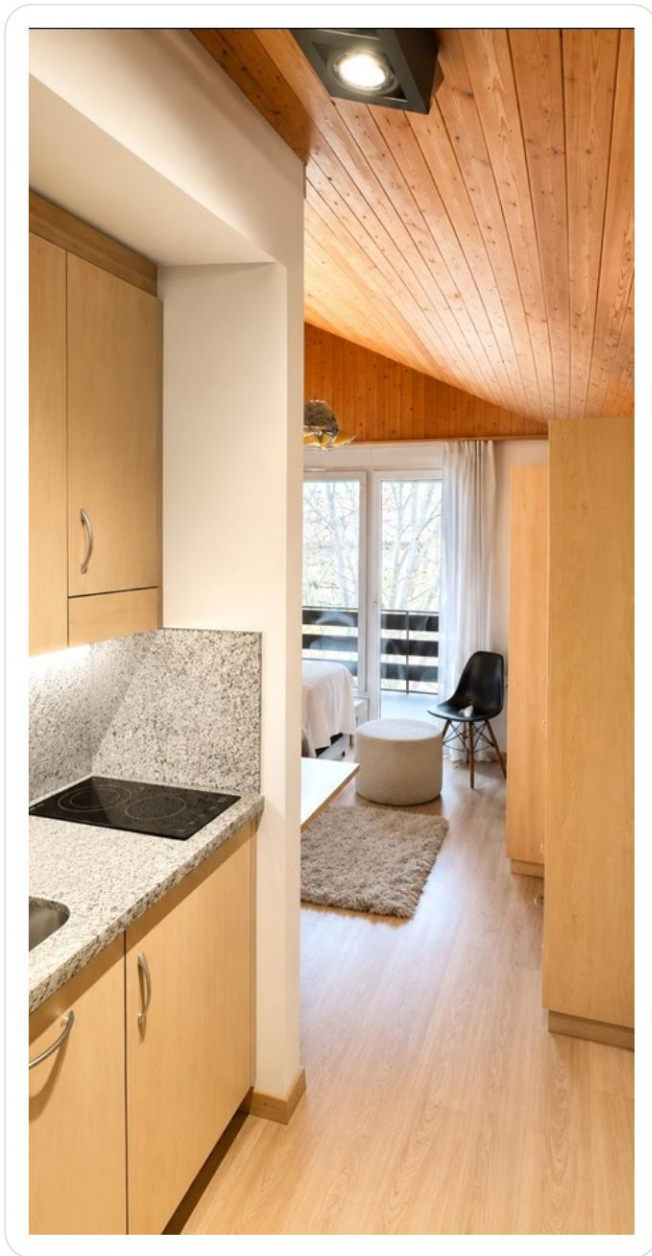
Zwei neuwertige BICO-Betten sowie die Schlafgalerie schaffen flexible Übernachtungsmöglichkeiten.

## MÖBLIERUNG

Die Visualisierung mit Sofa dient der Darstellung. Verkauft wird die Wohnung mit den zwei BICO-Betten und der vorhandenen Möblierung gemäss Vereinbarung.

# Küche, Bad und Böden erneuert

Funktional und gepflegt: Die Wohnung erhielt im Jahr 2020 einen umfassenden Innenausbau.



**Schreinerküche**



**Bad mit Dusche**

Die Küche mit Granitabdeckung ist auf die Raumverhältnisse abgestimmt. Das Badezimmer präsentiert sich hell und zweckmässig.

# Bereit für die nächste Auszeit

Praktische Details und erneuerte Bauteile schaffen einen komfortablen Ferienstandort.



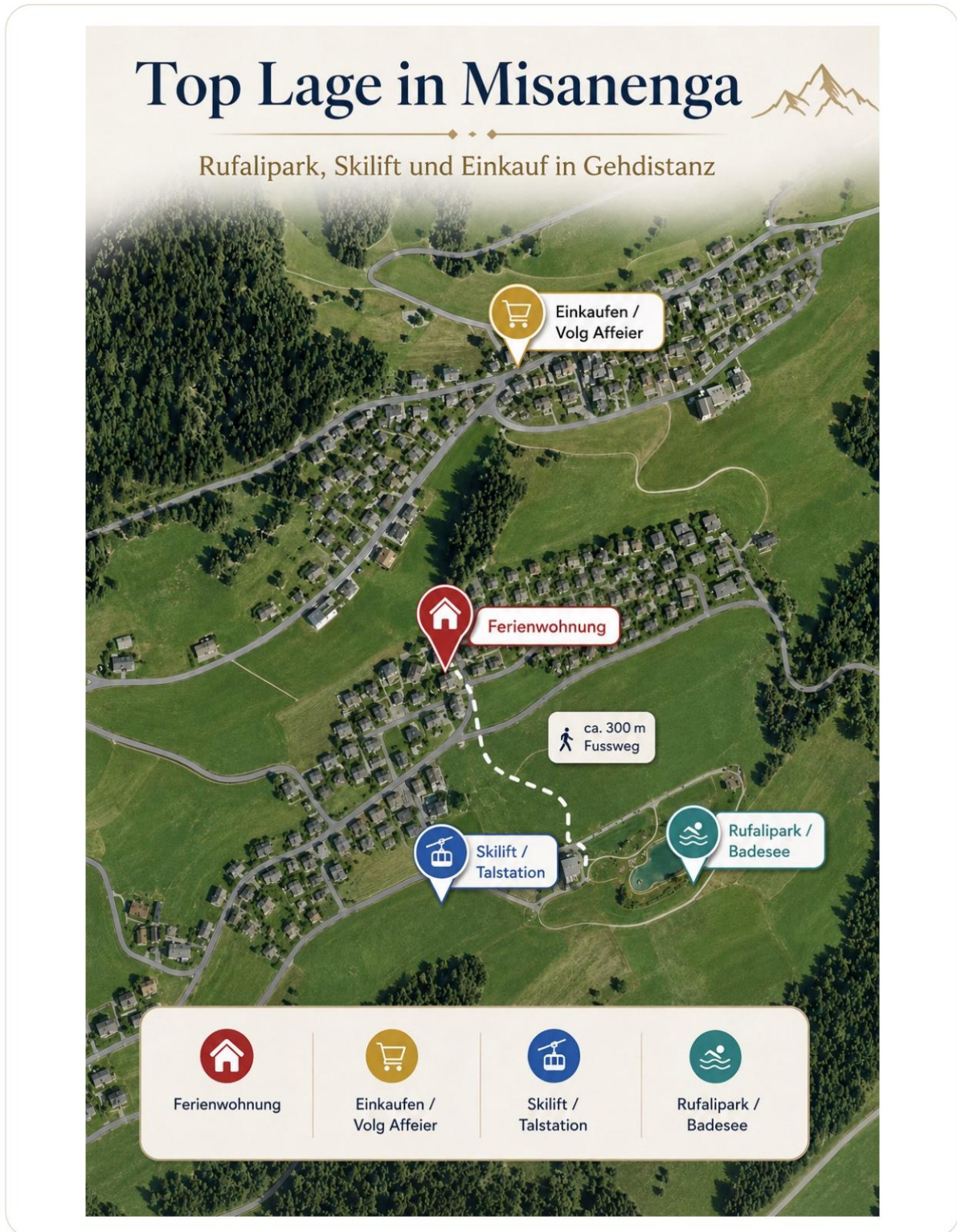
- Möbliert inklusive Schreinerküche, Massschränken und neuwertiger Möblierung aus 2020 oder neuer
- 3-fach-Isolierverglasung und automatische Storen
- Kellerabteil und Aussenparkplatz im Kaufpreis inbegriffen
- Balkon mit Morgenbesonnung und Blick Richtung Piz Mundaun
- Mitbenutzung von Waschküche, Skiraum, Hobbyraum mit Tischtennistisch, Gartenzugang und E-Auto-Ladestation

## WICHTIGER MEHRWERT

Dach und Fassade wurden 2025 erneuert - ein deutlicher Vorteil für die langfristige Werterhaltung.

# Misanenga: kurze Wege, grosse Ferienfreude

Talstation, Rufalipark und Einkaufsmöglichkeiten liegen in gut erreichbarer Nähe.



# Obersaxen Mundaun - Ferien für alle Jahreszeiten

Bergsport, Familienzeit und Genuss: Direkt in Misanenga liegt der vielseitige Rufalipark.



Obersaxen Mundaun verbindet sonnige Berglage, ein vielseitiges Skigebiet und abwechslungsreiche Sommerangebote. Der nahe Rufalipark ergänzt die Lage mit einem breiten Freizeitangebot für Gross und Klein - ideal für spontane Ferientage direkt vor der Haustür.

## RUFALIPARK - FREIZEITANGEBOT IN GEHDISTANZ

### Sommer & Winter

Badensee, Tennisplätze und im Winter ein Kunsteisfeld.

### Für Kinder

Kinderland / Spielangebot für aktive Familientage.

### Genuss & Spiel

Restaurant und RufaliBar mit Micro-Bowling, Billard, Dart und Tischfussball.

### Aktiv drinnen

Fitnessraum mit Kraft- und Ausdauergeräten.

*Angebote und saisonale Öffnungszeiten gemäss Rufalipark Obersaxen.*

# Ihr Feriendomizil in Misanenga

Die wichtigsten Angaben für einen unkomplizierten nächsten Schritt.

## VERKAUFSPREIS

# CHF 219'000.-

**inkl. Aussenparkplatz und Kellerabteil**

Möbliering, Schreinerküche und Massschränke sind im Preis inbegriffen.

## Auf einen Blick

- **Zweitwohnung** Definitiver Zweitwohnungsstatus - als Ferienwohnung nutzbar
- **Flächen** ca. 17.5 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon
- **Lage** Misanenga 2, 7134 Obersaxen; Talstation ca. 300 m zu Fuss
- **Verfügbarkeit** ab sofort

## Im Kaufpreis enthalten

Vollständige Möbliering gemäss Inventar, Schreinerküche, massgefertigte Einbauschränke, zwei neuwertige BICO-Betten, Kellerabteil sowie Aussenparkplatz. Mitbenutzung von Waschküche, Skiraum, Hobbyraum mit Tischtennis, Gartenzugang und E-Auto-Ladestation.

## HINWEIS ZU VISUALISIERUNGEN

Das in einzelnen Bildern gezeigte Sofa dient ausschliesslich der Möblieringdarstellung und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

## Besichtigung

Gerne zeigen wir Ihnen das Studio und die gemeinschaftlichen Räume nach Vereinbarung vor Ort.

# Kompakt. Durchdacht. Alpennah.

Die wichtigsten Objektangaben sowie der Grundriss der Wohnung Nr. 14.

**WOHNFLÄCHE**

ca. 17.5 m<sup>2</sup>

**BALKON**

ca. 7 m<sup>2</sup>

**OBJEKT**

Studio Nr. 14, Dachgeschoss

**BAUJAHR**

1976

**WERTQUOTE**

38.30 / 1000

**HEIZUNG**

Ölheizung, Radiatoren

**KELLERABTEIL**

Untergeschoss

**VERFÜGBARKEIT**

ab sofort

## Zweitwohnungsstatus und Infrastruktur

Definitiver Zweitwohnungsstatus - als Ferienwohnung nutzbar. Aussenparkplatz im Kaufpreis inbegriffen. Gemeinsame Waschküche im Untergeschoss; Lift: nein; SiNa vorhanden.

## Grundriss Wohnung Nr. 14

Masse und Raumbezeichnungen gemäss vorliegender Planunterlage.

