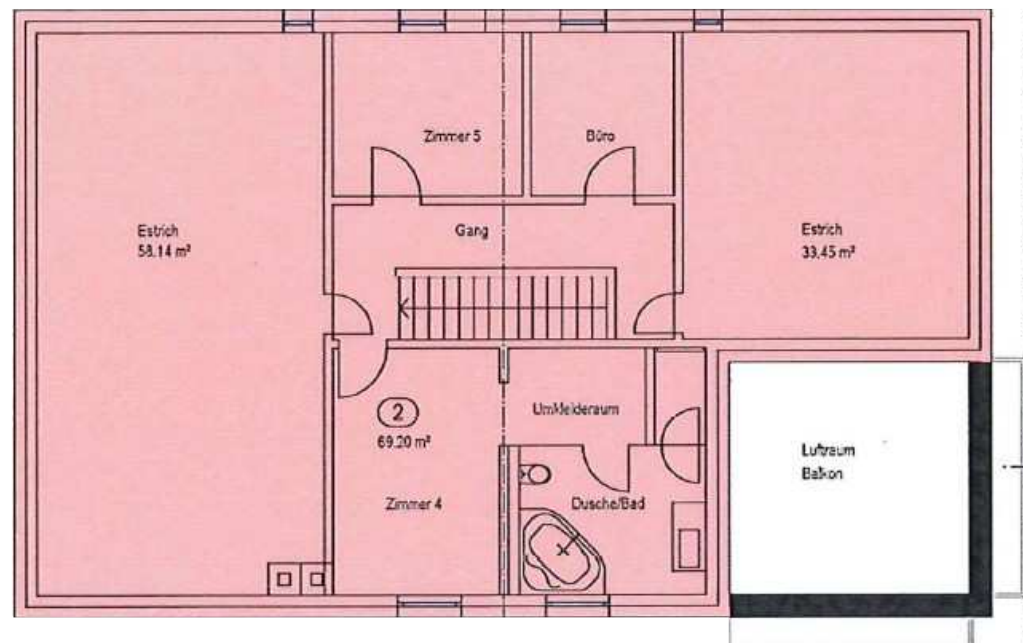
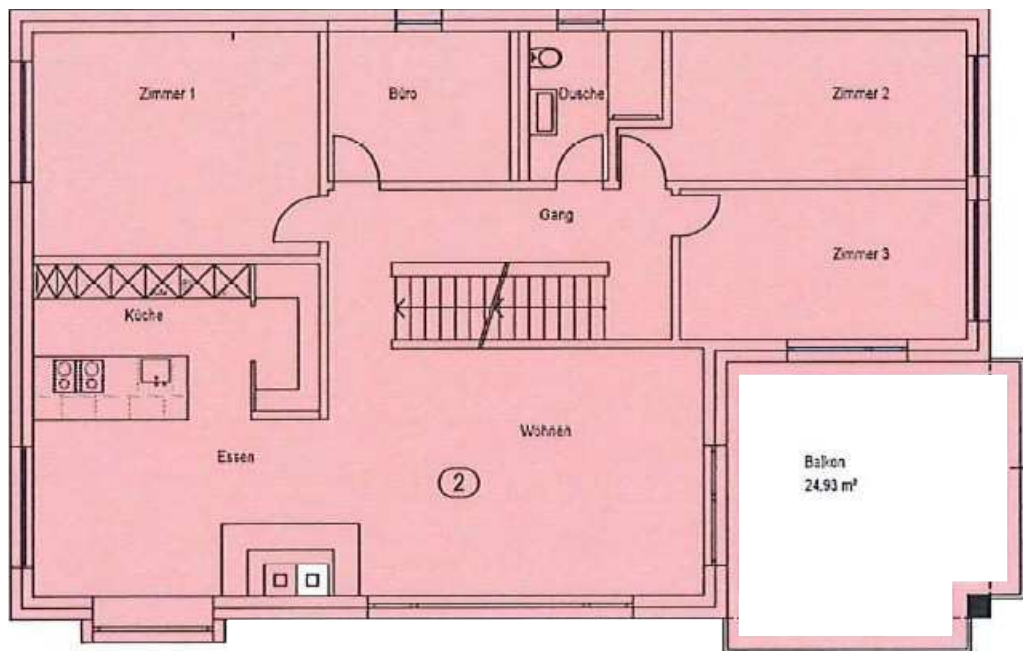
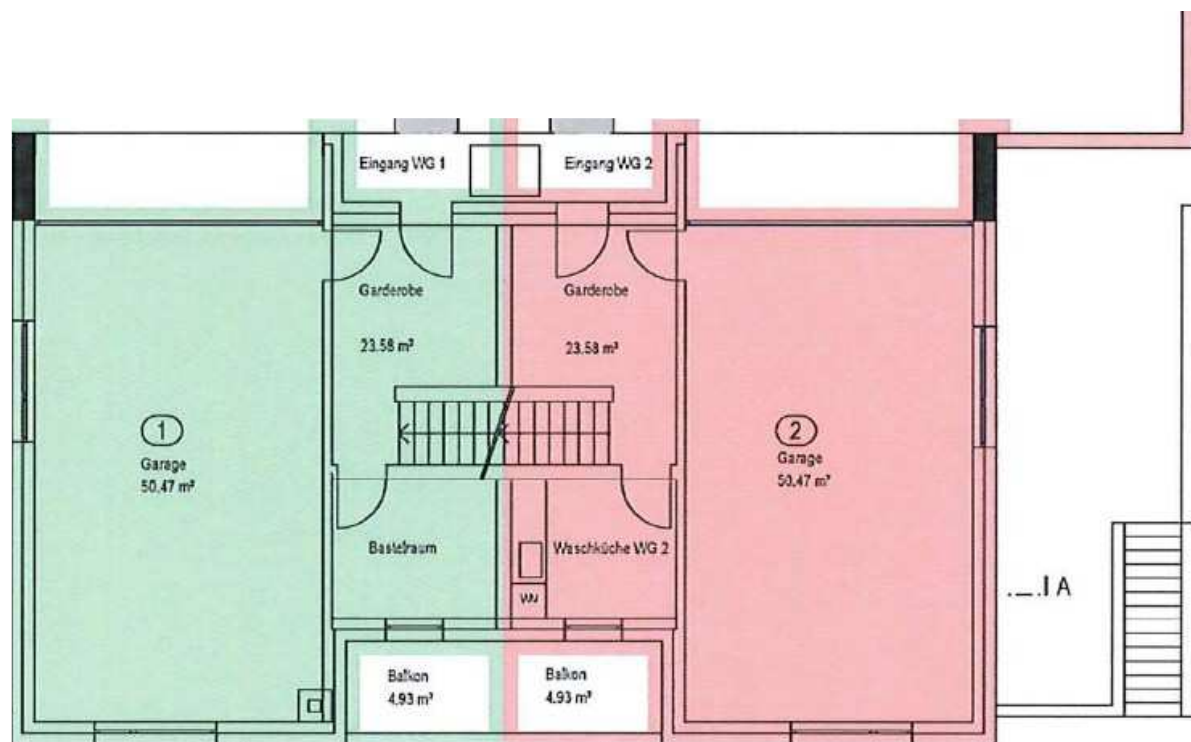


**Highlight:**  
Märchenhafte  
Aussicht

**VERKAUF**  
**8.5 Zimmerwohnung**  
**7180 Disentis/Mustér**





Adresse  
Via Latis 14 7180 Disentis/Mustér

Baujahr  
2020

Einwohnerzahl  
2/100

Heizungsart  
Erdsondenheizung

Steuerfuss  
99 %

PV-Anlage vorhanden?  
Nein

Grundstück-Nr.  
3959

Heizverteilung  
Bodenheizung

Eigentumsart  
Stockwerkeigentum (nicht im Baurecht)

Anzahl Balkone  
2

Verkaufsobjekt  
8.5 Zimmerwohnung

Jährliche Nebenkosten  
CHF 3'200.00

2 Tiefgaragenparkplätze

Verkaufspreis  
CHF 1'420'000.00 8.5 Zimmer-Wohnung  
CHF 80'000.00 Garagenbox mit 2 PP's  
CHF 1'500'000.00 Total

Wohnfläche  
254 m<sup>2</sup>

Balkonfläche  
30 m<sup>2</sup>

Eigentumsübertragung  
Nach Vereinbarung

Estrichabteile  
91 m<sup>2</sup>

Anteil Wertquote  
523 / 1000

Anzahl Wohnungen  
2

Lift vorhanden?  
Nein

**Kurz und kompakt:  
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.**

# Wohnung und Lage

## Die Highlights auf einen Blick

Die im Jahr 2020 errichtete Liegenschaft mit 2 Erstwohnungen lässt keine Wünsche offen. Die zentrale Lage der Wohnung sowie die märchenhafte Aussicht wie aus einem Schloss, machen diese Wohnung zu einem Bijou.

Im Inneren der Wohnung erwarten Sie zahlreiche Highlights, welche die Wohnung zu einem begehrten Objekt im Herzen der Surselva machen.

Folgende Highlights zeichnen die 8.5 Zimmerwohnung aus und machen Ihre neuen Festwohnsitz einzigartig:

- ✓ Atemberaubende Aussicht mit südlicher Ausrichtung
- ✓ Nachhaltige Energie dank der Erdsondenheizung
- ✓ Grosser Specksteinofen im Wohnzimmer / Küche
- ✓ Grosse Küche mit Küchentheke
- ✓ Sehr grosse überdachte Loggia
- ✓ Badezimmer mit Jacuzzi und Dusche und ein separates Badezimmer mit Dusche
- ✓ Massivholzparkett in den Schlafzimmern
- ✓ Natursteinboden in den Bädern, Wohnzimmer und Küche
- ✓ Durchdachte Raumaufteilung
- ✓ Grosse Garage mit Platz für 2 Autos und Abstellfläche für Sportgeräte oder Kinderwagen
- ✓ Diverse Stauraummöglichkeiten
- ✓ Grosse Garderobe im Eingangsbereich
- ✓ Eigene Waschküche
- ✓ Zentrale Lage
- ✓ Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung





Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Disentis/Mustér! Hier erwarten Sie Komfort und Funktionalität, die perfekt aufeinander abgestimmt sind. Die Wohnung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen.

Die im Jahr 2020 errichtete Liegenschaft mit zwei Wohnungen überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Bauweise. Grosse Fensterflächen sowie der helle Verputz schaffen ein modernes, freundliches Wohnambiente und lassen die Räume grosszügig und lichtdurchflutet erscheinen. Die umweltfreundliche Erdsondenheizung punktet nicht nur mit niedrigen Unterhalts- und Energiekosten, sondern trägt auch aktiv zur Nachhaltigkeit bei.

Über den separaten Eingang gelangen Sie in die grosszügige Garderobe, die direkt mit der Garage und der Waschküche verbunden ist. Neben der Waschküche befindet sich bereits der erste Balkon, der anteilig mit der darunterliegenden Wohnung geteilt wird. Die praktischen Einbauschränke in der Garderobe sorgen für Ordnung und schaffen eine klare Übersicht.

Über eine Treppe gelangen Sie von der Garderobe in die offene Küche mit angrenzendem Wohnzimmer - und geniessen dabei eine atemberaubende Aussicht hoch über den Dächern von Disentis. Die grosszügige Küche mit hochwertigen Fronten und modernen Geräten lädt zu geselligen Kochenden mit Familie und Freunden ein. Die praktische Küchentheke, integriert in die stilvolle Kücheninsel, eignet sich ideal für ein schnelles Frühstück oder entspannte Apéros mit Gästen.

Das grosse Fenster gegenüber dem Esstisch, ausgestattet mit einer gemütlichen Sitzbank, lädt zu entspannten Abendstunden bei einem Glas Wein ein - mit unverbaubarem Blick weit ins malerische Surselva-Tal.

Das Wohnzimmer lädt mit seinem gemütlichen Specksteinofen und einer integrierten Sitzgelegenheit zum Verweilen und Entspannen ein - ideal, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Von hier aus gelangen Sie direkt zur überdachten Loggia, die mit ihrer sonnigen Lage ein echtes Highlight der Wohnung darstellt.

Die rund 25 m<sup>2</sup> grosse Loggia bietet reichlich Platz für ein geselliges Barbecue mit Familie oder Freunden und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich - geschützt, grosszügig und voller Atmosphäre.

Im ruhig gelegenen hinteren Teil der Wohnung befinden sich die privaten Räume: drei gemütliche Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Büro für konzentriertes Arbeiten und ein modernes Badezimmer mit komfortabler Dusche.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer. Zusätzlich finden Sie auf beiden Seiten grosszügige Estrichbereiche, die reichlich Stauraum für persönliche Gegenstände, saisonale Dekoration oder Hobbyausrüstung bieten

Ein weiteres Highlight ist das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum angrenzenden Badezimmer. Dieses ist mit einem luxuriösen Jacuzzi sowie einer modernen Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein - ein privater Rückzugsort für erholsame Stunden.

**Die Wohnung: Stilvoll wohnen mit Weitblick**









# Disentis: ein Ort für Erholung und Abenteuer

1. Wohnung
2. Hängebrücke «La Pendentia»
3. Sportcenter Fontauna
4. Bergbahnen Disentis
5. Bahnhof Disentis
6. Volksschule Disentis
7. Gymnasium Kloster Disentis



# Disentis/Mustér: Das Klosterdorf Ihr zukünftiger Lebensmittelpunkt.



Disentis hat sich zu einer attraktiven Ganzjahresregion entwickelt, die Ihnen zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten bietet. Geniessen Sie die winterlichen Tage im Skigebiet Disentis-Sedrun-Andermatt, das mit 32 Anlagen und 180 Pistenkilometern aufwartet. Neben dem umfangreichen Skigebiet erwarten Sie auch zahlreiche weitere Aktivitäten wie Schneeschuhwandern, Langlaufen, Skitouren, Freeriden und Schlittschuhlaufen.

Im Sommer stehen Ihnen die Bergbahnen ebenfalls zur Verfügung, was Disentis zum idealen Ausgangspunkt für Wanderungen, Hochtouren, Klettergärten und Gleitschirmstartplätze macht. Seit 2021 gibt es zudem einen Flowtrail, der Bikebegeisterten von Gross bis Klein viel Freude bereitet.

Das Sportzentrum Disentis bietet Ihnen zusätzlich Möglichkeiten zum Minigolf, Tennis und Indoorklettern. Dieses Zentrum wird demnächst umfassend saniert, um Ihnen ein noch breiteres und attraktiveres Angebot zu bieten. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Disentis zu bieten hat!

Lassen Sie sich von der beeindruckenden Barockarchitektur des Benediktinerklosters Disentis begeistern, in dem sich auch die renommierte Gymnasialschule befindet. Nehmen Sie an einer informativen Führung teil und entdecken Sie die Geschichte und Kultur dieses einzigartigen Ortes.

In der Gemeinde Disentis erwarten Sie zahlreiche Restaurants, Lebensmittelläden, eine Bäckerei und eine Metzgerei, die Ihnen vielfältige Einkehr- und Versorgungsmöglichkeiten mit regionalen Produkten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Bekleidungs- und Sportgeschäfte, die alles Notwendige für Ihren Aufenthalt bereithalten.

Dank der „Goldencard“, die nur CHF 333.- für Erwachsene und CHF 33.- für Kinder kostet, geniessen Sie freien Zugang zu sämtlichen Attraktionen in Disentis, Sedrun und Andermatt. Dazu zählen unter anderem die Skigebiete, Sportanlagen, Museen und viele weitere Freizeitangebote.



## Fahrzeiten zu umliegenden Ortschaften

	Zug	Auto
Zürich	2 h 38 Min.	2 h 7 Min.
Andermatt	1 h 16 Min.	40 Min.
Chur	1 h 22 Min.	55 Min.
Ilanz	44 Min.	33 Min.
Bellinzona	2 h 45 Min.	1 h 22 Min.

## In der Nähe Ihrer neuen Wohnung

Bergbahnen Disentis	950 Meter
Einkaufsmöglichkeiten	500 Meter
Banken	600 Meter
Bahnhof Disentis	700 Meter
TCS Camping Fontanivas	2'300 Meter
Sportzenter Fontauna	700 Meter



**Skiarena Andermatt-Sedrun-Disentis**  
 180 Pistenkilometer in zwei Kantonen sorgen für die nötige Abwechslung auf dem Snowboard und auf den Skiern. Von Einsteiger bis Profis, Sie finden garantiert die geeignete Skipiste.

**Langlauf**  
 Entlang des Rheins erleben Sie von Disentis nach Trun auf der 30 Kilometerloipe die Winterlandschaft beim Training .



**Skitouren**  
 Schöne Aufstiege, traumhafte Aussichten und unvergessliche Abfahrten. In der Region Disentis/Mustér sind erlebnisreiche Skitouren garantiert, wie bei diesem Bild von Sedrun auf dem Weg zum Chrüzlistock.



**Schlitteln**  
 In der Region Disentis erleben Sie und Ihre Familie rasante Schlittelvergnügen. Nach der Winterwanderung zum Startort geniessen Sie zuerst das Abendessen im Restaurant. Gestärkt vom Essen nehmen Sie die Schlittelpiste unter die Kufen.



**Winter- und Schneeschuhwandern**  
 Erleben Sie traumhaft verschneite Winterlandschaften auf den vielen ausgeschilderten Winter- und Schneeschuhwanderwegen.

**Schlittschuh**  
 Geniessen Sie die gute Bergluft auf dem Eisfeld des Sportzentrums Fontauna mit bester Sicht auf die Berglandschaft



Disentis erleben.

Zur Website  
 Disentis-Sedrun Tourismus



**Disentis/Mustér:  
 Das Winterwunderland.**



### Wandern

Wanderwege, wohin das Auge reicht. Entdecken Sie täglich neue Seen, Blumenwiesen und Gipfeln mit wunderschöner Aussicht. Bei über 350 Kilometer markierte Wanderwege haben Sie die Qual der Wahl.

### Klettern

In der Kletterhalle im Sportzentrum Fontauna in Disentis, oder an der Felswand bei Lai Alv, welche von der Bergbahn Disentis erreichbar ist. Für jedes Niveau finden Sie hier die passende Route.



### Biken

Abwechslung garantiert. Ob auf alpine Routen, präparierten und ausgeschilderten Bikwegen oder auf Forststrassen. Die Region Disentis bietet für jede Könnnerstufe den passenden Trail.



### Golf

Im näheren Umkreis von Disentis befinden sich verschiedene Golfplätze. Schlagen Sie bei frischer Bergluft in Sedrun, Sagogn, Brigels oder Andermatt ab.



### Gleitschirm

Das Gebiet um Disentis ist aufgrund seiner Thermik eine beliebter Ort für Gleitschirmflieger. Auch der Weltcupcross hat bereit in Disentis halt gemacht.

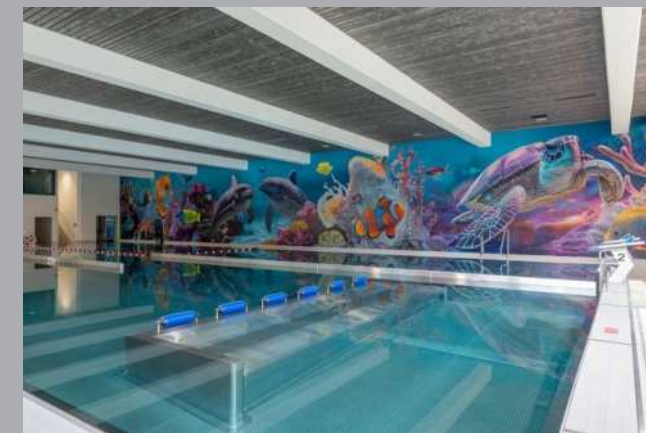
### Tennis

Üben Sie Ihren Aufschlag auf einem der drei Sandplätzen im Sportzentrum Fontauna in Disentis/Mustér.



### Hängebrücke La Pendentia

Eine Hängebrücke, die begeistert. Entdecken Sie bei Ihrem Spaziergang die spektakuläre Aussicht über Schluchten, Wälder und das Tal von Disentis. Die längste Hängebrücke Graubündens lässt sich ideal mit einer Wanderung



### Bogn Sedrun

Ein Ort zum Entspannen und Geniessen. Gönnen Sie sich wohltuende Stunden im warmen Wasser, umgeben von Bergen und frischer Alpenluft. Innen- und Aussenbecken, Sauna und Dampfbad laden zum Verweilen ein. Ruhe und Erholung für Körper und Geist.

# Disentis/Mustér: Keine Zeit, sich zu langweilen



Sportparadies Disentis erleben

Zur Webseite Bergbahnen Disentis.

# Konditionen und Kontakt: Wir freuen uns auf Sie.

Verkaufspreis	CHF 1'420'000.00	8.5 Zimmer-Wohnung
	<u>CHF 80'000.00</u>	<u>Garagenbox mit 2 PP's</u>
	CHF 1'500'000.00	Total

Nebenkosten Verkauf	Handänderungssteuer	2.00 %
	Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
	öffentliche Beurkundung	0.10 %
	<u>Eintragung Grundbuch</u>	<u>0.10 %</u>
	Total Prozentsatz vom Verkaufspreis	2.30 %
	Anteil Käufer	1.15 %
	Anteil Verkäufer	1.15 %

*Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.*

## Verkaufsablauf

- Besichtigung des Objektes
- Zugang zu den erweiterten Unterlagen
- Abgabe Verkaufsangebot
- Zuschlag an den Kaufinteressenten

## Kontakt



Edgar Durschei  
081 936 46 00  
immobilien@durschei.ch

*Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit sämtlicher erteilten Informationen wird keine Haftung übernommen und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Bei Käufervermittlungen durch Dritte besteht kein Provisionsanspruch oder Spesenerstattung.*