

Highlight
Sonniges
Familienparadies

VERKAUF

4.5 Zimmer-Ferienwohnung

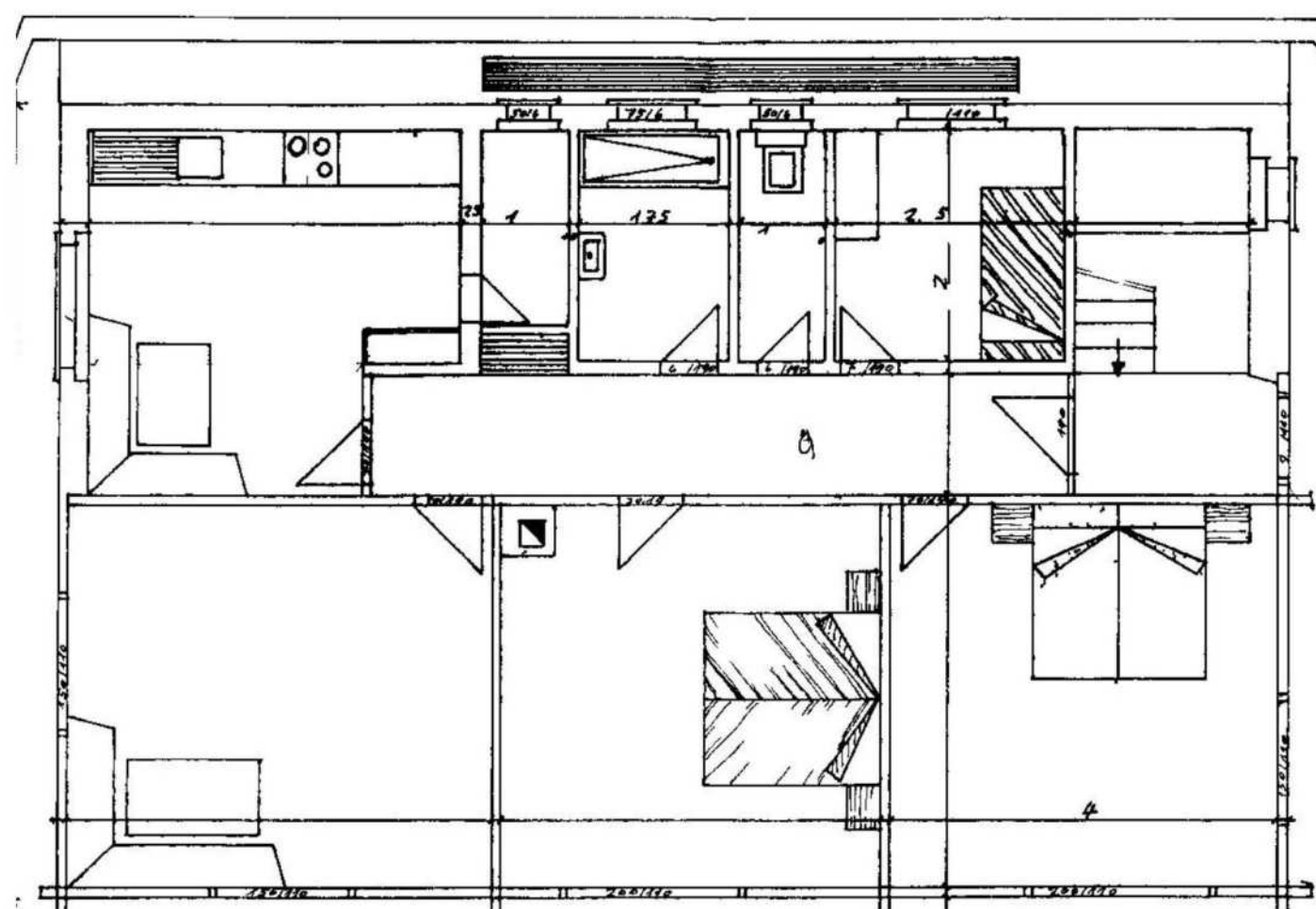
7180 Disentis/Mustér



Via Sontga Catrina 4 7180 Disentis/Mustér

Durschei
Fiduziaria SA





Adresse Via Sontga Catrina 4, 7180 Disentis/Mustér	Baujahr 1900 1971 vollständig saniert
Grundstück-Nr. 516	Renovationen Liegenschaft 1995 Sanierung Dach 2025 Anschluss an Fernwärme
Steuerfuss 99 %	Heizungsart Fernwärme
Eigentumsart Stockwerkeigentum	Heizverteilung Radiatoren
Verkaufsobjekt 4.5 Zimmer-Wohnung Kellerabteil Estrichabteil	Jährliche Nebenkosten CHF 2'600.00 (ohne Einlage EF) CHF 5'202.00 (mit Einlage EF)
Geschoss 2. Obergeschoss	Jährliche Äufnung Erneuerungsfonds CHF 8'000.00
Flächen 104 m²	Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2025 CHF 1'847.80
Anteil Wertquote 322 / 1000	Verkaufspreis CHF 495'000.00 inkl. Aussenparkplatz und Stall
Nebenobjekte Stallanbau zur Mitbenutzung (7m2) Stallunterbau zur Alleinnutzung (15m2)	Eigentumsübertragung nach Vereinbarung
Lift vorhanden? nein	

Kurz und kompakt:
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Wohnung und Lage

Die Highlights auf einen Blick

Die Casa Muntatsch wurde vor 1900 erbaut und im Jahre 1971 vollständig saniert. Die Liegenschaft beherbergt vier Wohneinheiten im Stockwerkeigentum. Das Haus befindet sich an einer sonnigen Südlage in Disentis/Mustér. Das Sportzentrum, die Bergbahnen Disentis, sowie der Coop befinden sich in nächster Nähe und sind in 5 Gehminuten erreichbar.

Folgende Highlights zeichnen die 4.5 Zimmerwohnung aus:

- ✓ Geräumige Küche mit Essecke
- ✓ Sonniges Wohnzimmer mit schöner Aussicht
- ✓ Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- ✓ 3 Schlafzimmer
- ✓ Eigenes Kellerabteil
- ✓ Eigenes Estrichabteil
- ✓ Aussenparkplatz
- ✓ Nachhaltige Energie dank der Fernwärme
- ✓ Stallanbau zur Mitbenutzung
- ✓ Bergbahnen und Sportzentrum in Gehdistanz
- ✓ Coop in Gehdistanz





Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Disentis. Diese charmante 4.5-Zimmer-Wohnung begeistert mit einer traumhaften Bergsicht, viel Tageslicht und einer naturnahen Umgebung. Der ideale Ort für alle, die Ruhe, Erholung und Wohnqualität schätzen.

Diese 4½-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem praktischen Grundriss, hellen Räumen und einer sonnigen Lage. Die Wohnung befindet sich in einem guten, dem Alter entsprechenden Zustand und bietet eine ideale Grundlage für Käufer, die den Charme einer traditionellen Wohnatmosphäre schätzen oder ihre eigenen Modernisierungsideen verwirklichen möchten.

Das grosszügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der grossen Fensterflächen ist der Raum lichtdurchflutet und bietet eine schöne Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Die Holzverkleidungen an den Wänden sowie die Holzdecke verleihen dem Raum eine warme, gemütliche und wohnliche Atmosphäre. Der Teppichboden unterstreicht den traditionellen Charakter und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen und Verweilen. Sie ist mit den gängigen Küchengeräten ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum. Eine gemütliche Essecke mit fest eingebauter Sitzbank schafft einen einladenden Treffpunkt für die ganze Familie und verleiht der Küche einen besonderen Charme.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die mit Teppichboden ausgestatteten Räume vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Lavabo sowie einen praktischen Spiegelschrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit Toilette und Lavabo, was den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht.

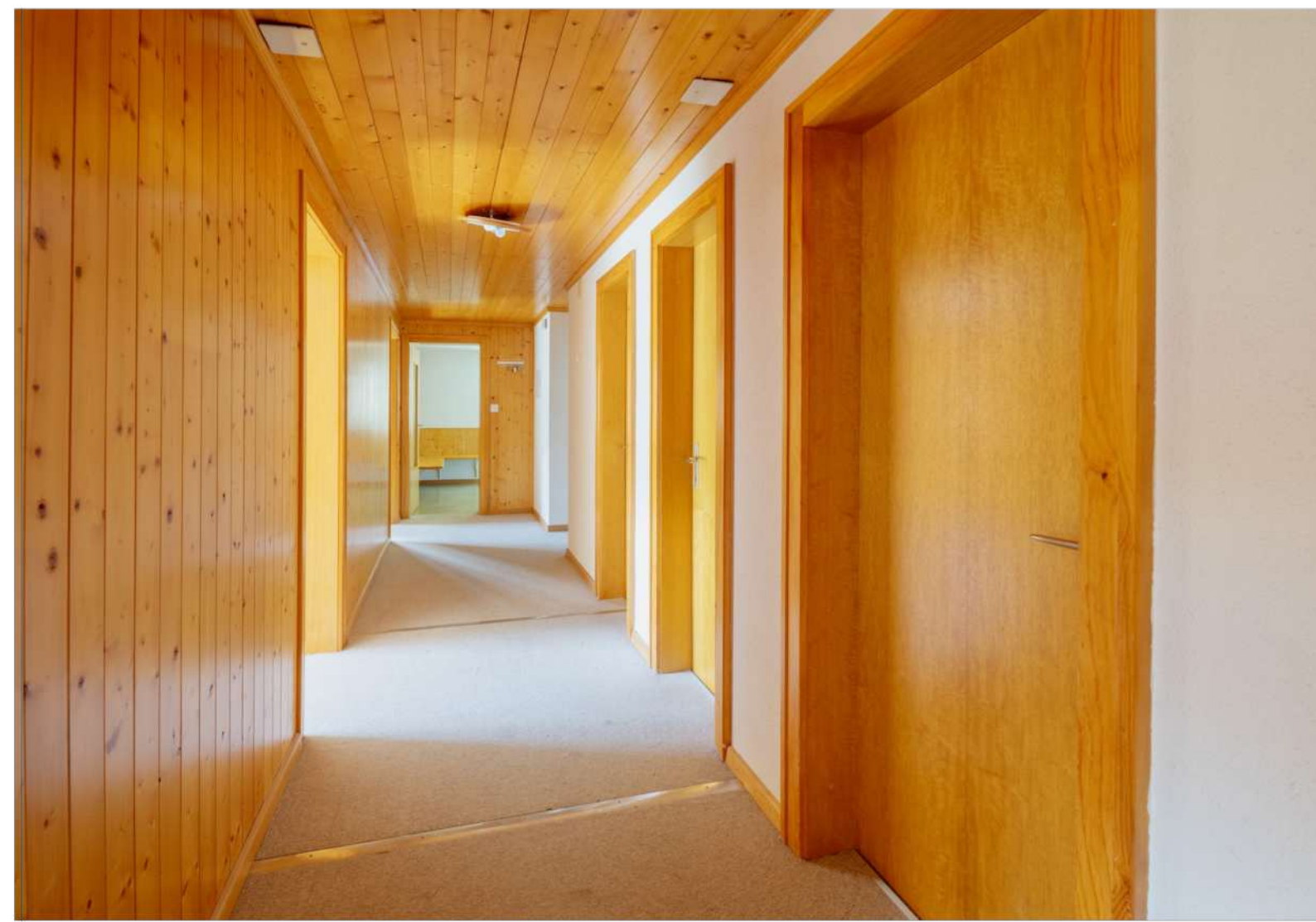
Zur Wohnung gehören zudem ein eigener Keller im Erdgeschoss sowie ein Estrichabteil im Dachgeschoss, die wertvollen zusätzlichen Stauraum bieten. Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende Anteil am benachbarten Stallgebäude, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und dieser Liegenschaft einen einzigartigen Charakter verleiht.

Die Region Disentis begeistert das ganze Jahr über mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob Wintersport auf bestens präparierten Pisten oder abwechslungsreiche Aktivitäten wie Wandern und Radfahren in den wärmeren Monaten – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Diese Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt, um die Schönheit der Region zu entdecken und erholsame Tage inmitten der Alpen zu verbringen – ein Rückzugsort, der Komfort und Naturerlebnis vereint.

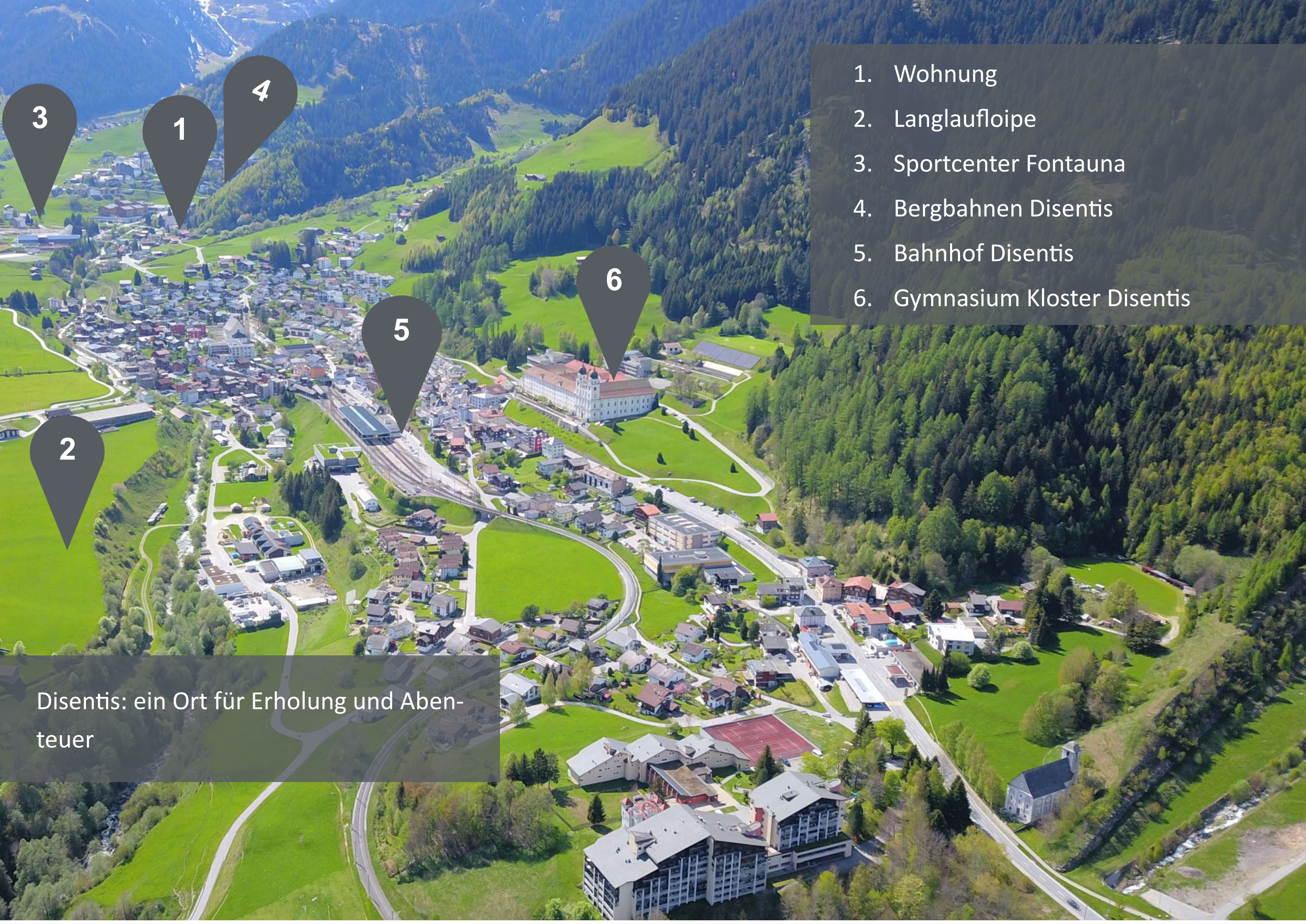


Die Wohnung: gemütlich und sonnig









1. Wohnung
2. Langlaufloipe
3. Sportcenter Fontauna
4. Bergbahnen Disentis
5. Bahnhof Disentis
6. Gymnasium Kloster Disentis

Disentis: ein Ort für Erholung und Abenteuer

Disentis/Mustér: Das Klosterdorf

Ihr zukünftiger Lebensmittelpunkt.



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 22Min.

In der Nähe Ihrer neuen Wohnung

Bergbahnen Disentis	1300Meter
Einkaufsmöglichkeiten	500 Meter
Banken	600 Meter
Bahnhof Disentis	500 Meter
Volksschule Disentis	230 Meter
Sportzenter Fontauna	1'000 Meter



Disentis hat sich zu einer attraktiven Ganzjahrestourismusregion 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.



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.

Biken

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



Gleitschirm

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

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 verbinden. Ein luftiges Erlebnis für Gross und Klein.



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.



Golf

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



Tennis

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

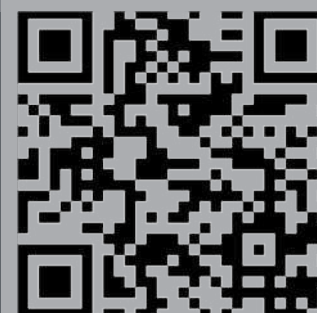


Bogn Sedrun

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 495'000.00 inkl. Aussenparkplatz und Stallabteil

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



Cédric Flepp
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.