



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

HELLE 4½-ZIMMER- ATTIKAWOHNUNG

MODERN · HELL · GROSSZÜGIG

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

CH-7130 Ilanz

T 081 925 33 55

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch

IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.










ADRIAN MAISSEN
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

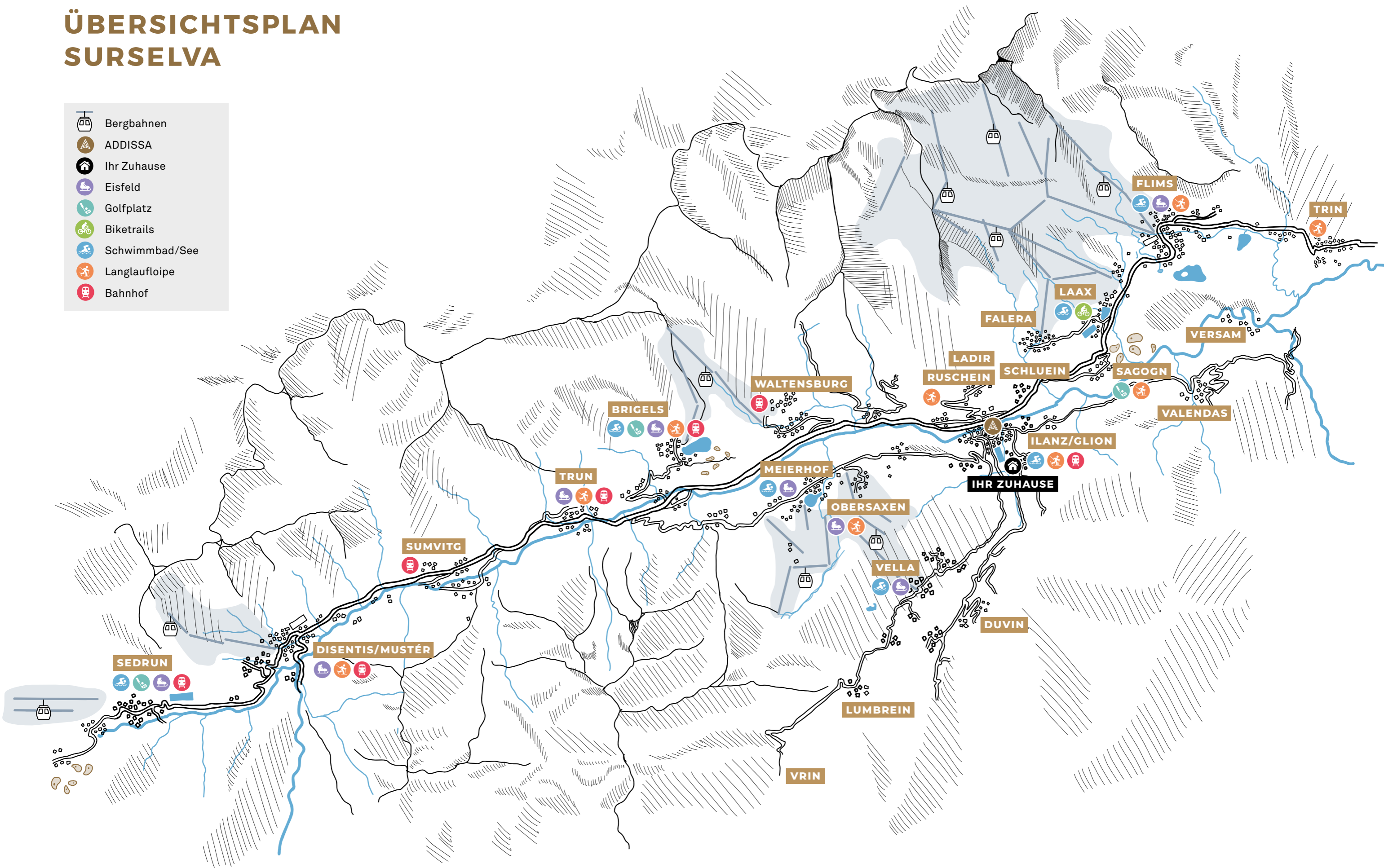
PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



IHR ZUHAUSE



Die 4½-Zimmerwohnung ist am Rande von Ilanz in der Stockwerkeigentumsgemeinschaft Paradiesgärtli mit insgesamt 30 Wohnungen gelegen.

Sie verfügt über drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das eine ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und direkt vom grossen Schlafzimmer aus zugänglich. Das zweite Badezimmer verfügt über Dusche und WC. Die offene Küche ist mit dem Essbereich verbunden. Der angrenzende grosszügige Wohnbereich bietet zusätzlichen Platz und Zugang zur Terrasse. Diese ist teilgedeckt und verfügt über einen kleinen Abstellraum. Die Attikawohnung hat eine Dachkühlung für den Sommer und eine Dachheizung für den Winter, sodass das ganze Jahr über ein angenehmes und gleichmässiges Wohnklima herrscht. Ein Kellerabteil und ein eigener Waschraum sind im Kellergeschoss vorhanden. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine Garagenbox in der Tiefgarage, mit Platz für zwei Fahrzeuge.

STANDORT DER IMMOBILIE

Ilanz, die erste Stadt am Rhein, liegt inmitten der Surselva. Aufgrund der Lage ist Ilanz der perfekte Startort für Ausflüge in die Natur, Kulturerlebnisse und weitere Freizeitaktivitäten. Die Kleinstadt überzeugt zudem mit einem grossen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die 4½-Zimmerwohnung befindet sich an ruhiger Lage am Stadtrand von Ilanz in unmittelbarer Nähe zum Schwimmbad Fontanivas.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Chur mit dem Zug.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	5189
Sprache	Deutsch und Romanisch
Höhe	702 m ü. M.
Webseite	www.ilanz-glion.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Flims Laax Falera	10 km 12 min
Obersaxen Mundaun	11 km 14 min
Waltensburg – Brigels	18 km 24 min
LEBENSMITTELLADEN	
Spar Ilanz	950 m 2 min
Migros Ilanz	1,1 km 3 min
Coop Ilanz	1,4 km 3 min

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Valsenstrasse 29B
7130 Ilanz



Wohnfläche
115 m²



Verfügbarkeit
1. Mai 2024



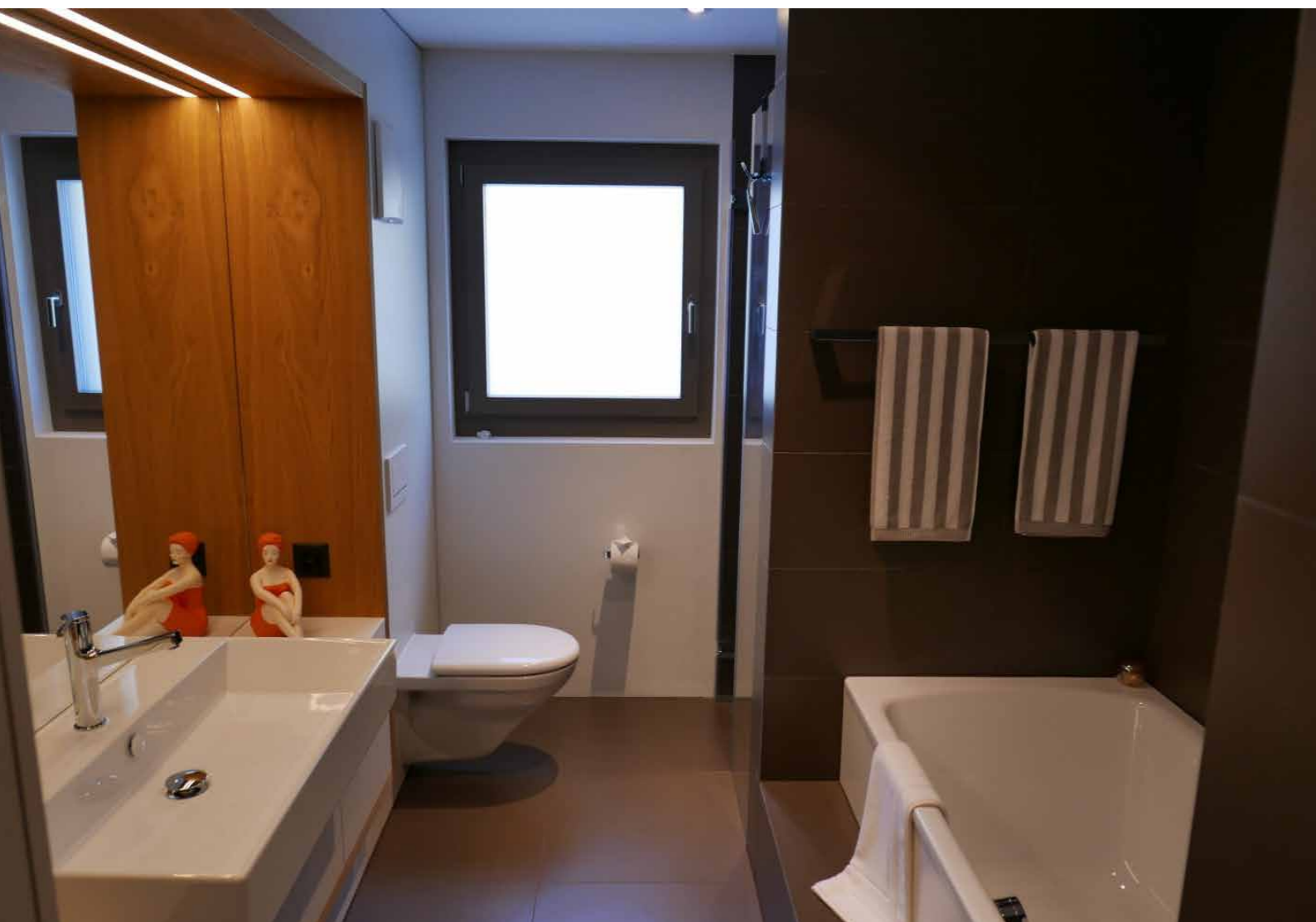
Kaufpreis
1 080 000.–



Parkplätze
vorhanden

Parzellen-Nr.	332
StWEG	Paradiesgärtli, Haus B
StWE-Nr.	S65 081
Objekt	4½-Zimmerwohnung (B10)
Etage	Attika
Balkon	18 m ²
Parkplatz	zwei Autoboxen in der Tiefgarage Nr. 22 + 23
Keller/Waschraum	Kellerraum mit Waschmaschine/Tumbler im UG
Lift	Ja
Heizung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Deckenheizung/Deckenkühlung – Bodenheizung in den Bädern
Lift	teilweise (bis 4. OG)
Status	Erstwohnsitz
Verfügbarkeit	1. Mai 2024
Nebenkosten	ca. 577.–/Monat
Erneuerungsfonds (Stand 2023/24)	ca. 122 000.–

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Valsenstrasse 29B · 7130 Ilanz**



ADISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

IMMOBILIEN



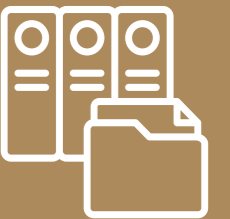
Revision/
Wirtschaftsprüfung



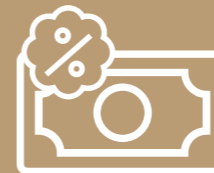
Rechnungs-
wesen



Vermietung



Verwaltung



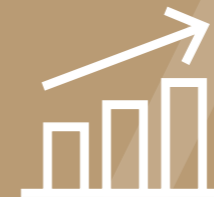
Steuern



Baumanagement



Ehe- und Erbrecht



Unternehmens-
beratung



Vertragswesen



Verkauf

**AUS EINER
HAND UND IN IHRER
REGION**



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · www.addissa.ch