



# 4½-ZIMMER DACHWOHNUNG AN BESTER LAGE

MODERN · FERIEWOHNUNG · NAHE SKICEBIET

---

**VERKAUF & BERATUNG**

**ADDISA AG**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3  
Postfach 36  
CH-7130 Ilanz  
079 237 36 95  
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

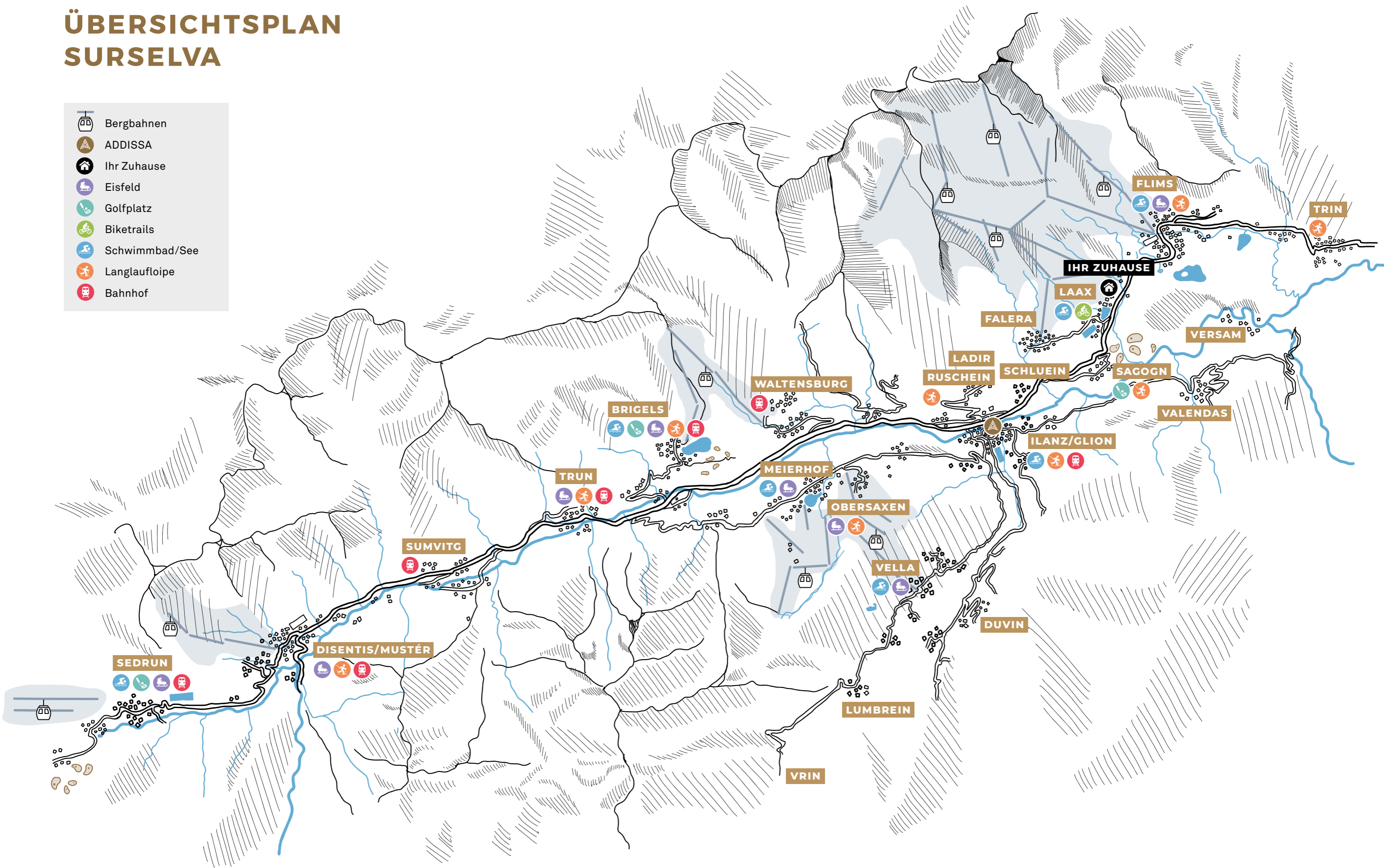
**PIERINA MAISSEN**  
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN  
SIE ALLE UNSERE  
IMMOBILIEN-  
ANGEBOTE



# ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



## IHR ZUHAUSE



Die 4½-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss der Stockwerkeigentumsgemeinschaft «La Fragola» und kann als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden. Sie besticht mit einem herrlichen Ausblick, moderner Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen. Der grosszügig gestaltete Essbereich mit der offenen Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Die beiden überdachten Balkone sind gegen Süden und Westen ausgerichtet und vom offenen Wohn- und Essbereich aus zugänglich. Die drei Schlafzimmer sind identisch bezüglich Grösse. Eines davon ist direkt mit einem der beiden Badezimmer verbunden. Ein zusätzliches Badezimmer sorgt für noch mehr Komfort und Privatsphäre. Zur Wohnung gehören zusätzlich ein privater Keller und Waschraum und zwei Autoeinstellplätze. Die Ski- und Veloräume im UG sind zur Mitbenützung.

## STANDORT DER IMMOBILIE

Im ruhigen Laax Cons, nur fünfzehn Gehminuten vom Dorfkern und dem Laaxersee entfernt, befindet sich die Überbauung La Fragola. Die 4½-Zimmerwohnung liegt zwischen den Bergbahnen und dem Dorfzentrum. Laax Cons ist ein ganzjähriger Rückzugsort, umgeben von der Stille des Waldes und doch in unmittelbarer Nähe zu den Pisten und Wanderwegen. Perfekt als Ausgangsort für Sport- und Freizeitaktivitäten in der wunderschönen Natur der bekannten Tourismusdestination Flims Laax Falera.

Die Anreise erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau und dann der Route 19 entlang bis nach Laax Cons.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	40 %
Bevölkerung	2223
Sprache	Deutsch & Romanisch
Höhe	1016 m ü. M.
Webseite	www.laax-gr.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Flims Laax Falera	1,0 km   2 min
Obersaxen Mundaun	18,4 km   22 min
Waltensburg – Brigels	25,1 km   30 min
LEBENSMITTELLADEN	
Volg Laax	1,0 km   2 min
Migros Laax Mutschetg	1,0 km   2 min
Migros/Coop Ilanz	7,5 km   10 min

## OBJEKT-BESCHREIBUNG



Via Cons 13  
7031 Laax



Wohnfläche  
135 m<sup>2</sup>



Baujahr  
2016



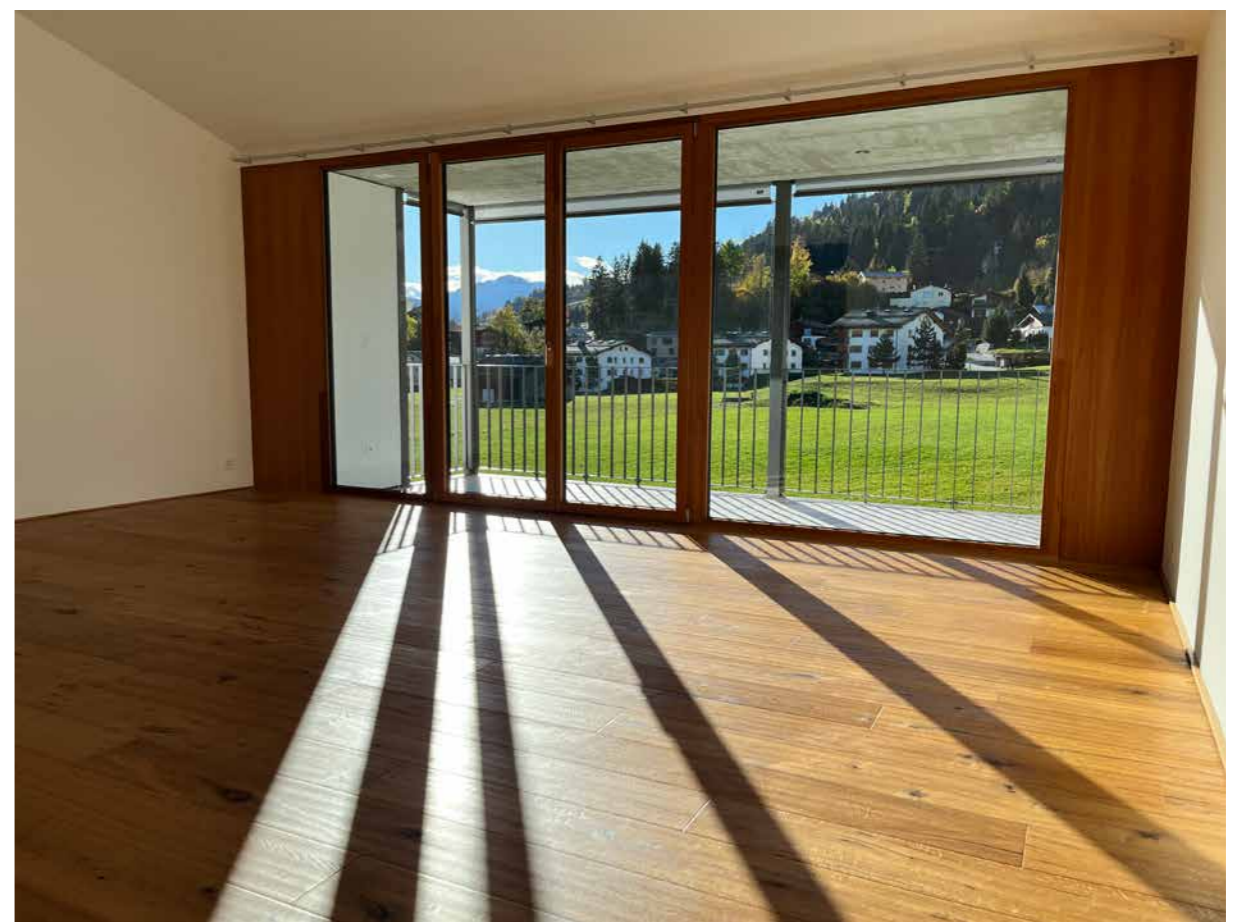
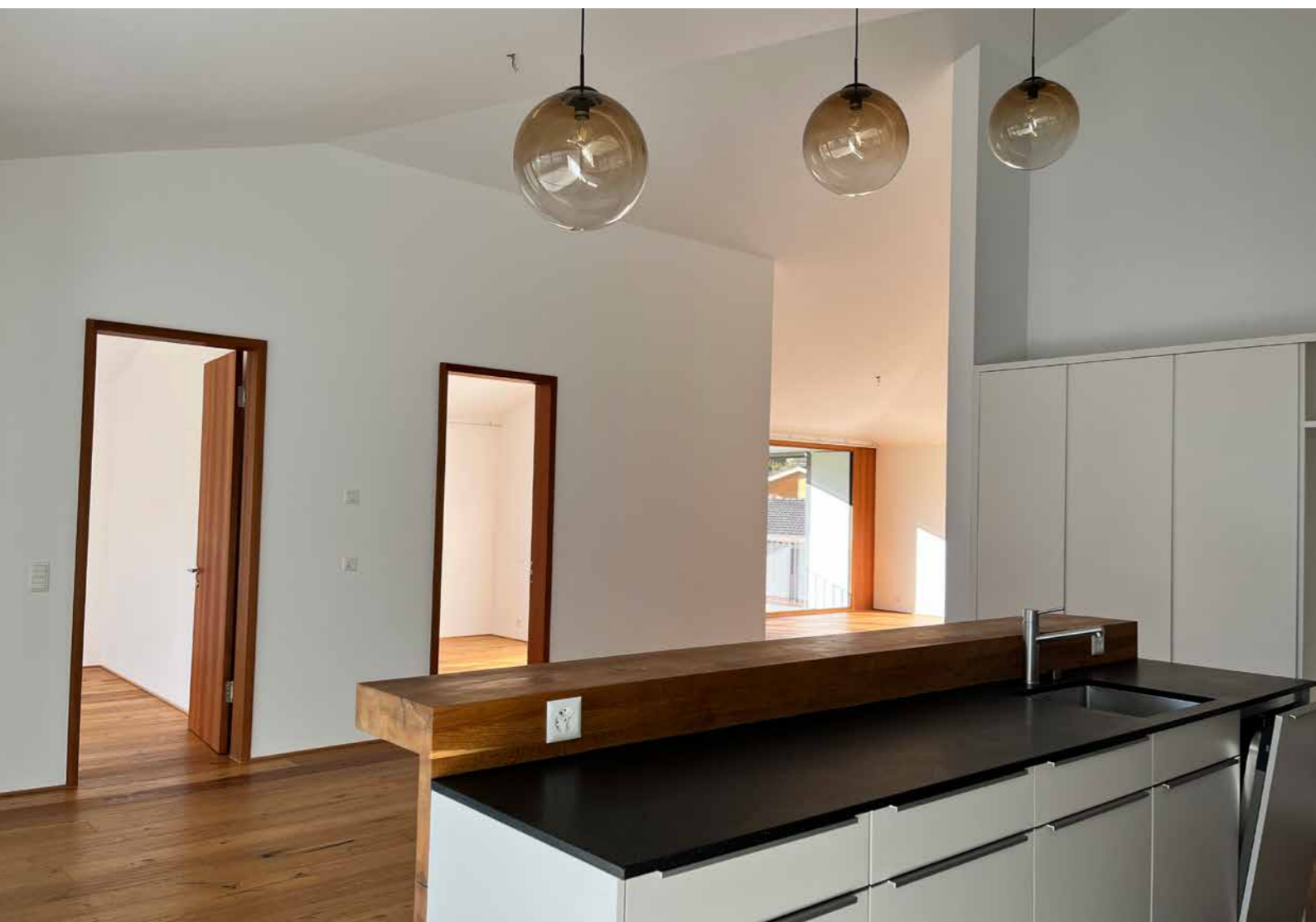
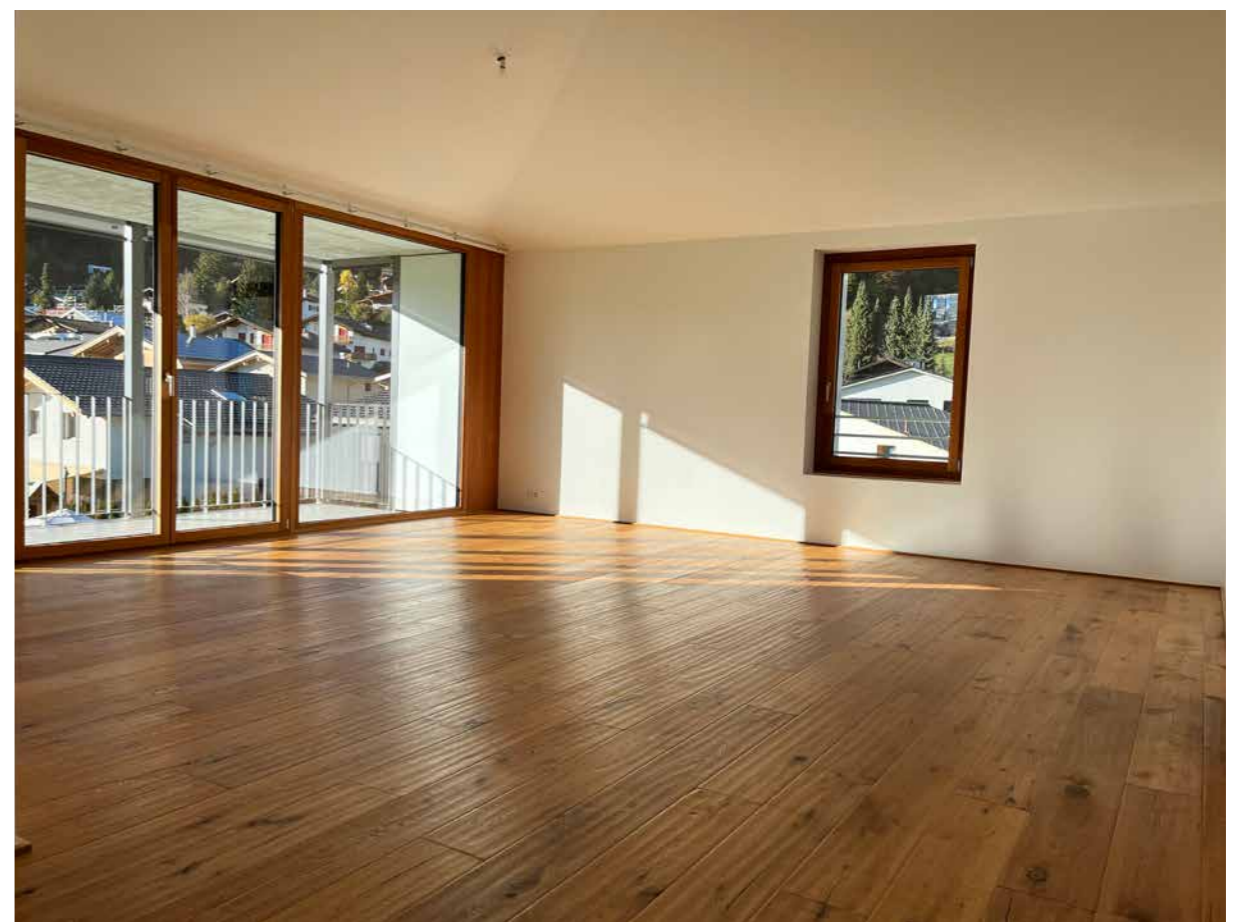
Kaufpreis  
1980 000.-



Parkplatz  
vorhanden

Parzellen-Nr.	413
StWEG	La Fragola, Haus A
StWEG-Nr.	57 036
Objekt	4½-Zimmerwohnung (Nr. 2.1)
Etage	Dachgeschoss
Balkon	Ausrichtung Süden & Westen
Parkplatz	zwei Autoeinstellplätze Nr. 4 und 5
Keller	Kellerraum im UG
Waschküche	eigener Waschraum im UG
Heizung	Erdsondenheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Besucherparkplatz	P01 und P02 im Freien
Ski- und Veloraum	Ja im UG
Lift	Ja
Status	Erst- oder Zweitwohnung
Verfügbarkeit	ab sofort
Nebenkosten	ca. 560.- / Monat
Erneuerungsfonds Haus A (Stand 2022)	ca. 24 000.-

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.





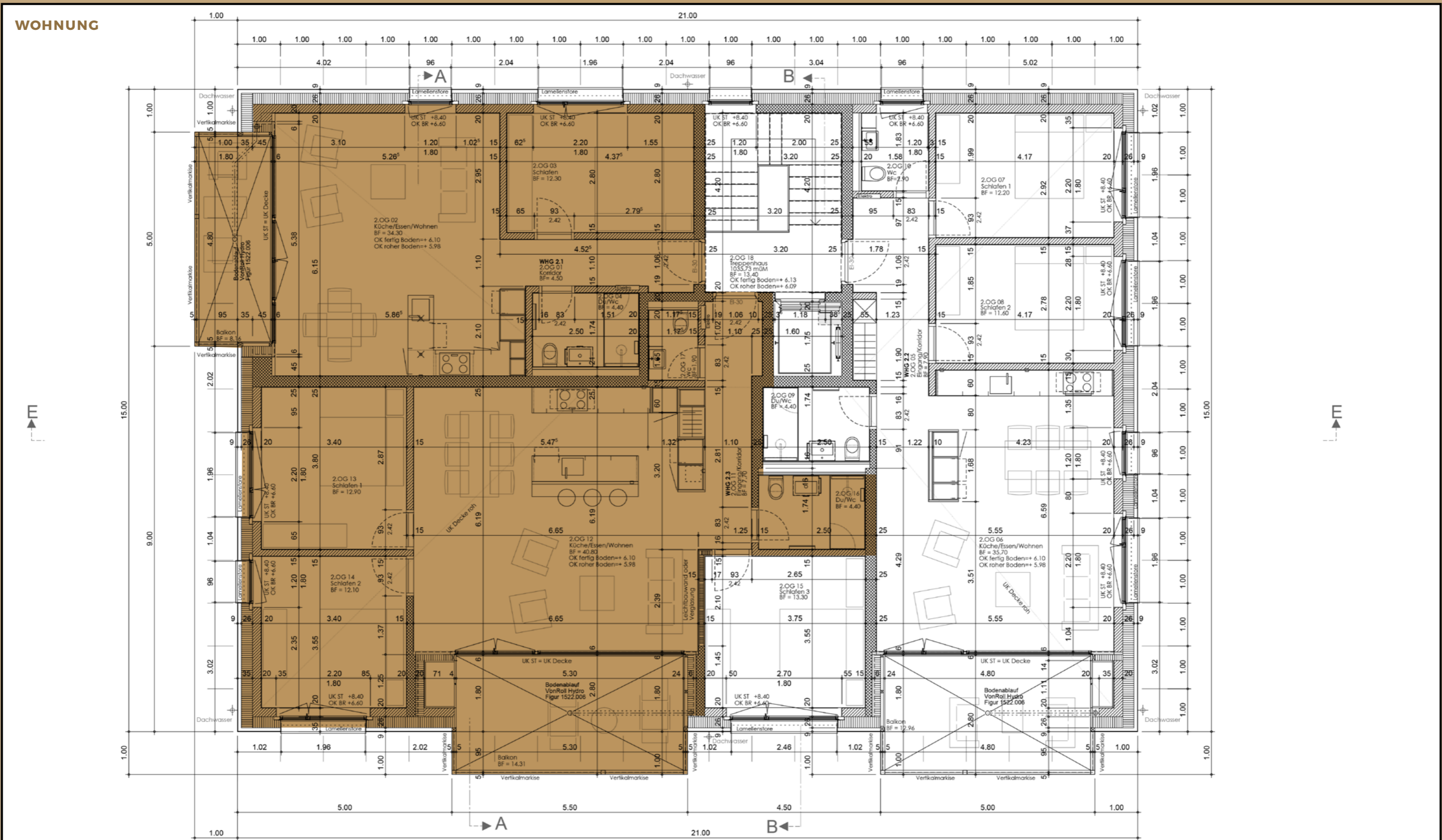


**ADDISSA**

TREUHAND & IMMOBILIEN

**DA CASA ELLA  
SURSELVA.  
E NUA SESENTIS  
VUS DA CASA?**

# GRUNDRISSE

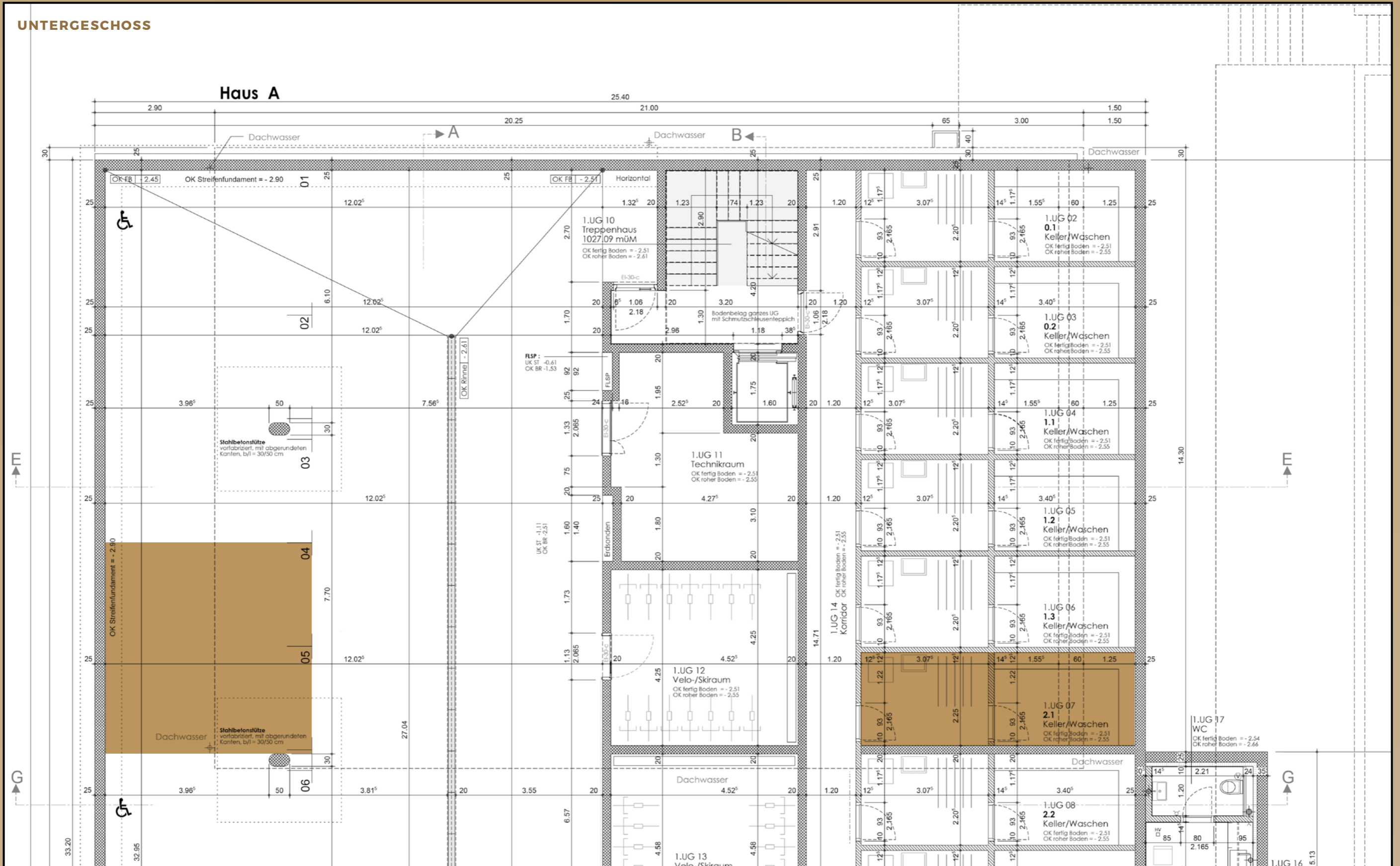


\* Entspricht nicht dem aktuellsten Grundriss.



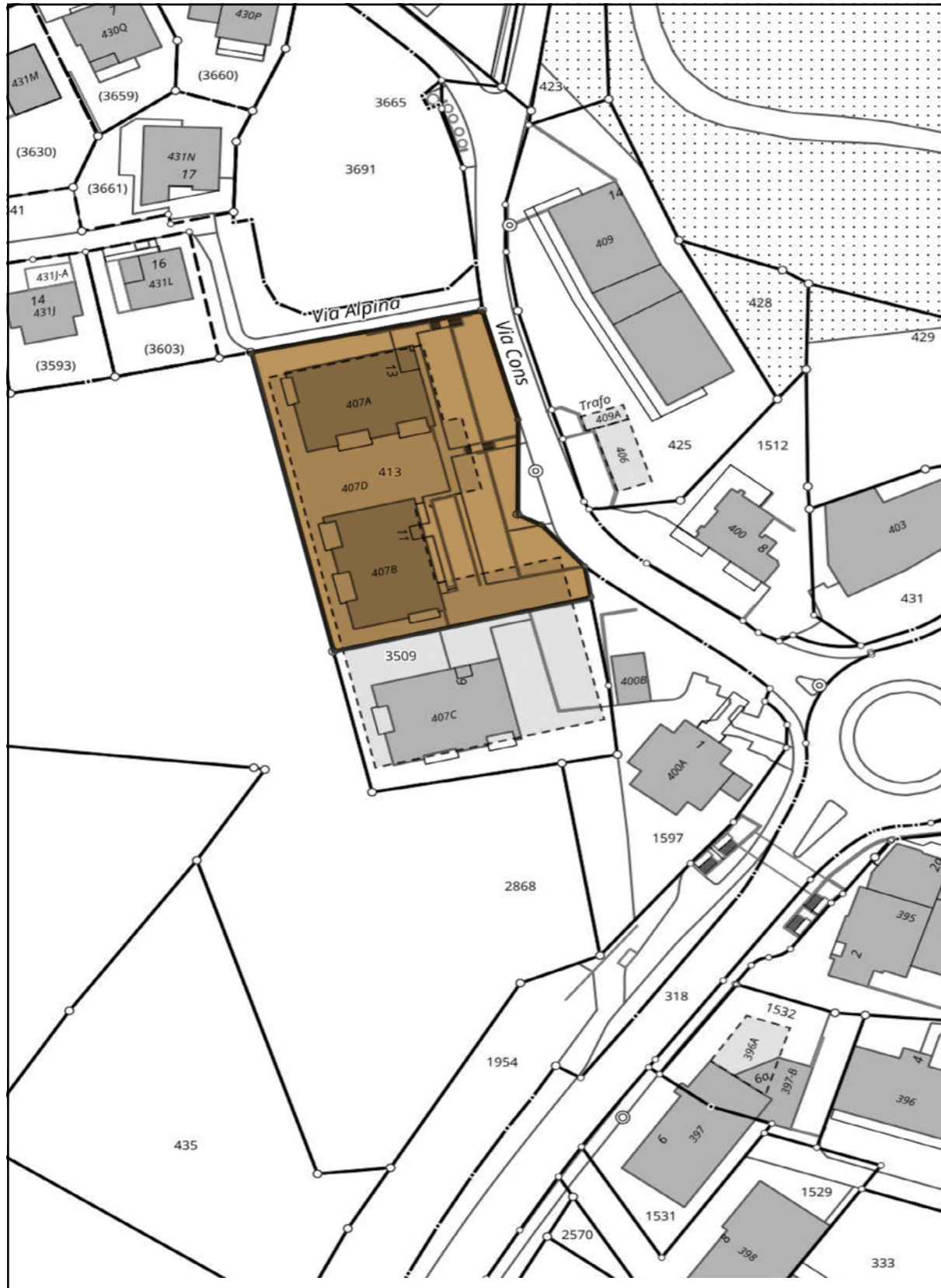
# GRUNDRISSE

## UNTERGESCHOSS



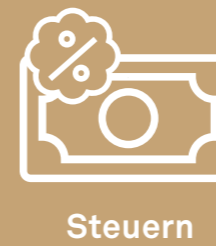
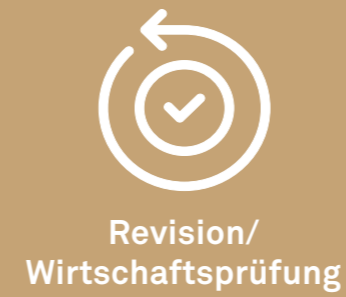
# SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Cons 13 · 7031 Laax**

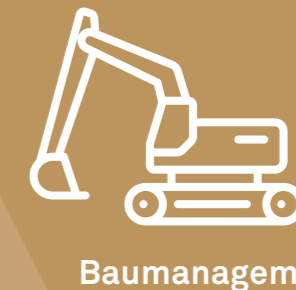
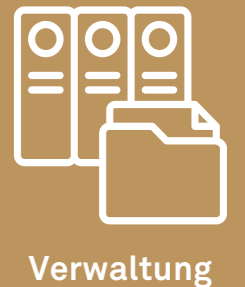


**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

## TREUHAND



## IMMOBILIEN



**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](http://www.addissa.ch)